

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE MEYSSIEZ (38440)

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT



Pierre BELLI-RIZ et partenaires
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 48 54 68 et 06 24 98 11 88
Fax : 04 76 70 32 74 Mèl : PBR.urbanisme@gmail.com

Commune de MEYSSIEZ (38440)
PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉVISION ANNEE 2007

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 – Les risques naturels
- Article 4 - Division du territoire en zones
- Article 5 - Adaptations mineures
- Article 6 - Glossaire
- Article 7 – Schémas

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUB

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Les risques naturels

Article 4 - Division du territoire en zones

Article 5 - Adaptations mineures

Article 6 - Glossaire

Article 7 – Schémas

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MEYSSIEZ.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2 - Les articles L 111-3, R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article L 111-3

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article R 111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Article R 111-4 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Article R 111-15 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

Article R 111-21 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Article L.111-3 du code rural rappelé ci-après

Article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit

être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

3 – En application de la loi du 27 septembre 1941, validée en 1945, qui réglemente en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la direction des antiquités historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le Code Pénal.

4 – La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.

5 – La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

6 – La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

7 – La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

8 – La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1.4 ci-dessous:

Article L 111-1.4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

9 – La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'Aménagement et le développement du territoire.

10 - La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

11 – La loi du 2 juillet 2003, dite Urbanisme et habitat.

12 - La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

13 - La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

14 - La loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

15 – La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite ENL.

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières :

Murs et clôtures :

Article R421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Constructions nouvelles dispensées de toute formalité

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12

- En raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires conformément à l'article R421-3 du Code de l'urbanisme.

- Les démolitions autorisées au titre de l'article 1 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles R.430-1 et R.430-2 du Code de l'Urbanisme.

- Lorsque des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, complété par celui du 14 septembre 1983 et celui du 6 mai 1996.

- Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée "axe bruyant" devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies est établi en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Article 3 – Les risques naturels

Conformément aux dispositions des articles L121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme, le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles. Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre les références des fiches conseils auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/ 5 000 et les fiches-conseils sont jointes dans un sous-dossier intitulé « Documents informatifs ».

Sur les documents graphiques, seuls les risques affectant les zones UA, UB, AU, AUB et Nh ont fait l'objet d'une identification graphique.

Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa fort

Dans ces zones, interdites à la construction, peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en conformité (notamment règles de sécurité) des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des Établissements Recevant du Public et des Immeubles de Grande Hauteur,

c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, inférieurs à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

d) les constructions, les installations et infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques et autorisés au titre de la Loi sur l'Eau

Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa moyen :

Les dispositions ci-dessus restent applicables.

Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible :

En l'absence de prescriptions, les recommandations des fiches conseils sont à prendre en compte.

Dans les secteurs affectés par des aléas faibles d'inondation, de crue rapide des rivières, d'inondations de pied de versant, de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, de ravinement et ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (pour l'aléa de ruissellement, cette contrainte peut être annulée en cas de fortes pentes) et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels :

- cf. la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux »
- cf. la fiche conseils n°1 « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant »
- cf. la fiche conseils n° 2 « recommandations relatives à la prise en compte des zones marécageuses ».
- cf. la fiche conseils n° 3 « recommandations relatives à la prise en compte du risque de crues exceptionnelles de rivières torrentielles ».
- cf. la fiche conseils n° 3 bis « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents ».
- cf. la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain »
- cf. la fiche conseils n° 4 bis: « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain avec rejet éventuellement possibles par infiltration »

Dans les secteurs affectés par des aléas faibles de glissement de terrain, les constructions sont autorisées sous réserve que le rejet des eaux (usées, pluviales, drainage, vidange de piscine) soit possible dans les réseaux existants ou dirigé par un collecteur étanche dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire, sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveau.

En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques de glissement de terrain.

Ces fiches figurent dans la pochette Documents informatifs des annexes.

Article 4 - Division du territoire des zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait tireté et repérées au plan par les indications suivantes :

Zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le plan local d'urbanisme indique aussi :

- les terrains définis comme Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L 130-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ou en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, et qui sont énumérés en annexe.

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 - Glossaire

Activité artisanale

L'enregistrement au répertoire de la Chambre des métiers d'une personne physique emporte présomption de la qualité d'artisan.

Activité commerciale

L'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés d'une personne physique emporte présomption de la qualité de commerçant. Le Registre du commerce et des sociétés est tenu par le greffier de chaque tribunal de commerce

L'activité commerciale consiste à acheter pour revendre.

Activité de services

Activité qui consiste à fournir une prestation.

Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fonds privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale)

Annexes

Constitue une annexe, toute construction complémentaire (garage, abri de jardin, abri bois, etc.) par rapport à la construction principale existante sur le même tènement foncier, n'ayant pas un accès direct au bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés (etc.) et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

C.O.S.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme : "*Le Coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m carré de sol*"

Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif concernent les constructions et espaces de gestion urbaine de proximité (locaux d'animation, conciergeries, etc ...)

Emprise

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Le terme d'emprise publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation, une place, un jardin, un square, etc.

Equipements publics ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages d'infrastructure et de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette. (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

"La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;*
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;*
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.*
- f) Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée."*

SHOB Surface Hors Œuvre Brute

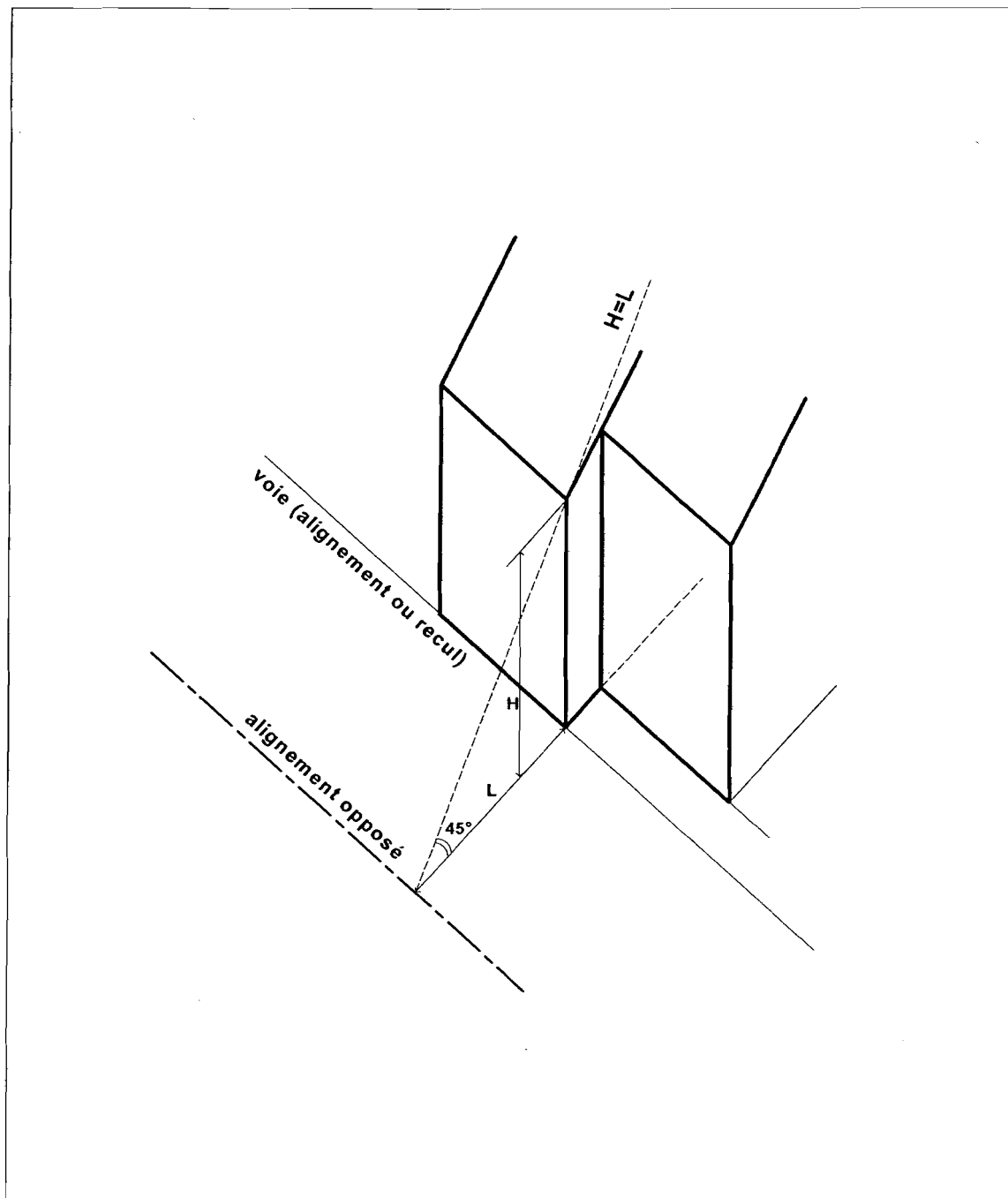
voir

SHON

Article 7 – Schémas

SCHEMA 1- ARTICLE 6 ZONES UA ,UB UI,

IMPLANTATION ET PROSPECT PAR RAPPORT AUX VOIES

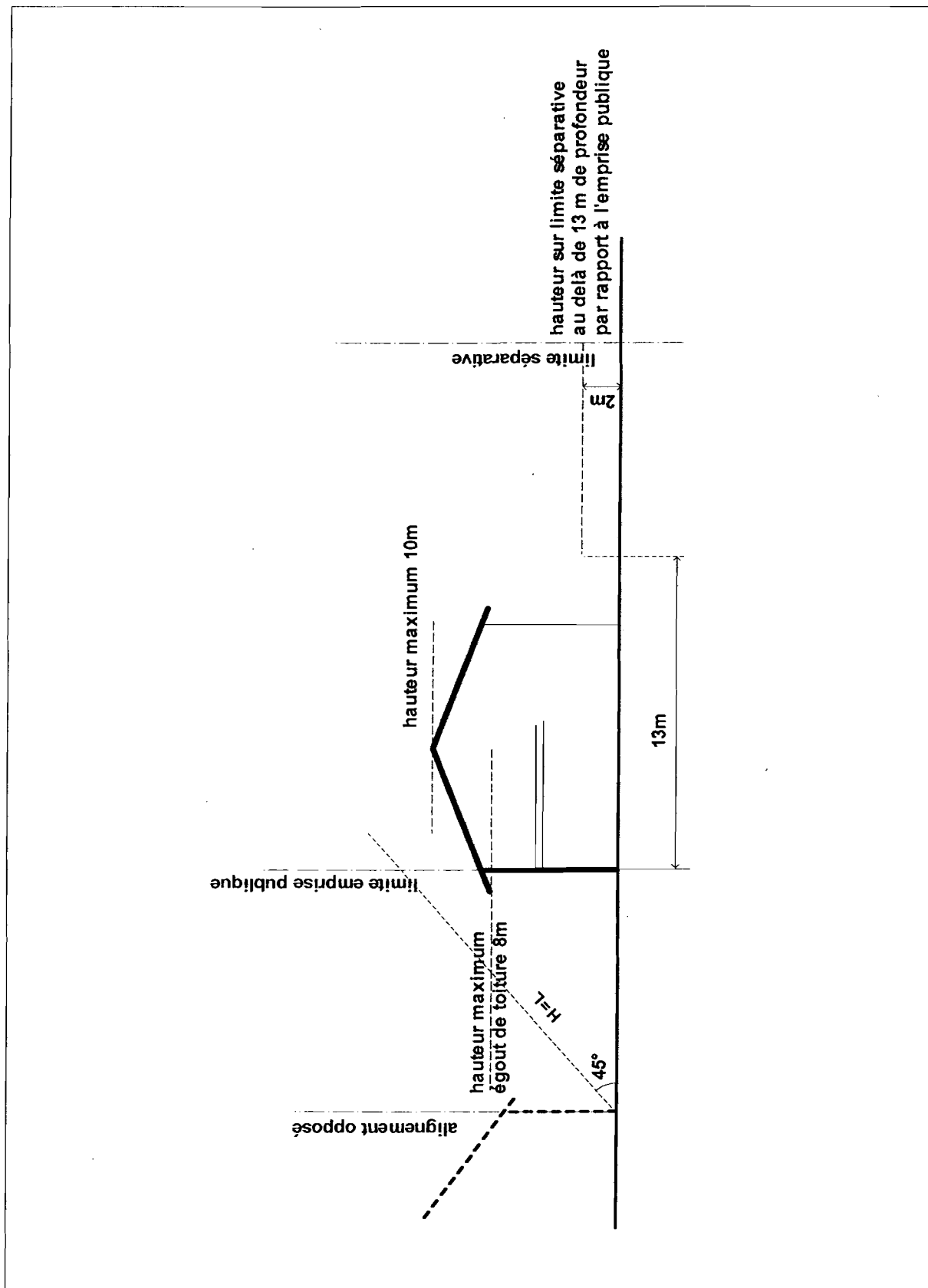


Pierre BELLIRZ, 1place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

SCHEMA 2 - ARTICLE 7, ZONES UA, UB

IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

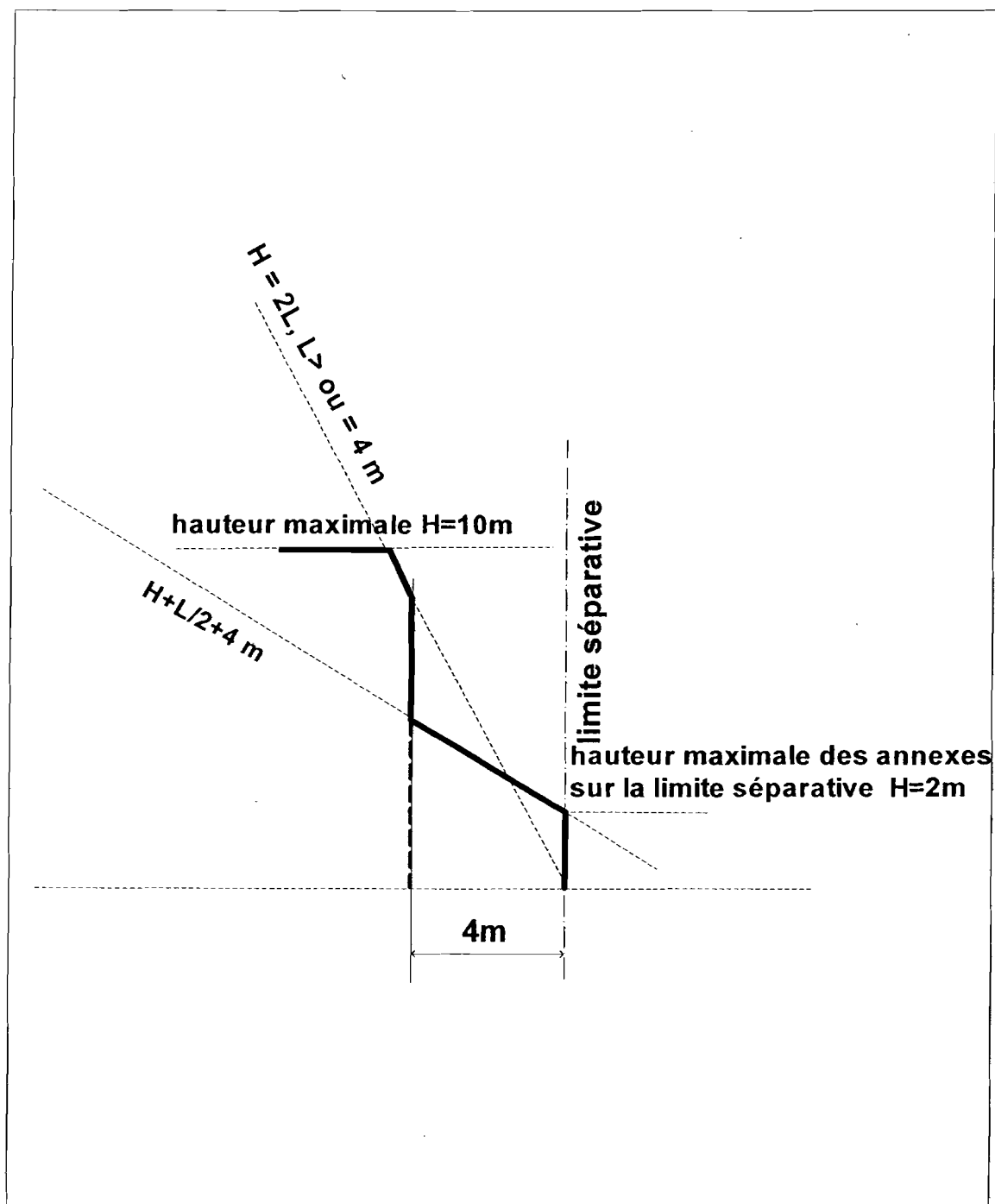
au delà de 13 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique.



SCHEMA 3 - ARTICLE 7, ZONES UA , UB

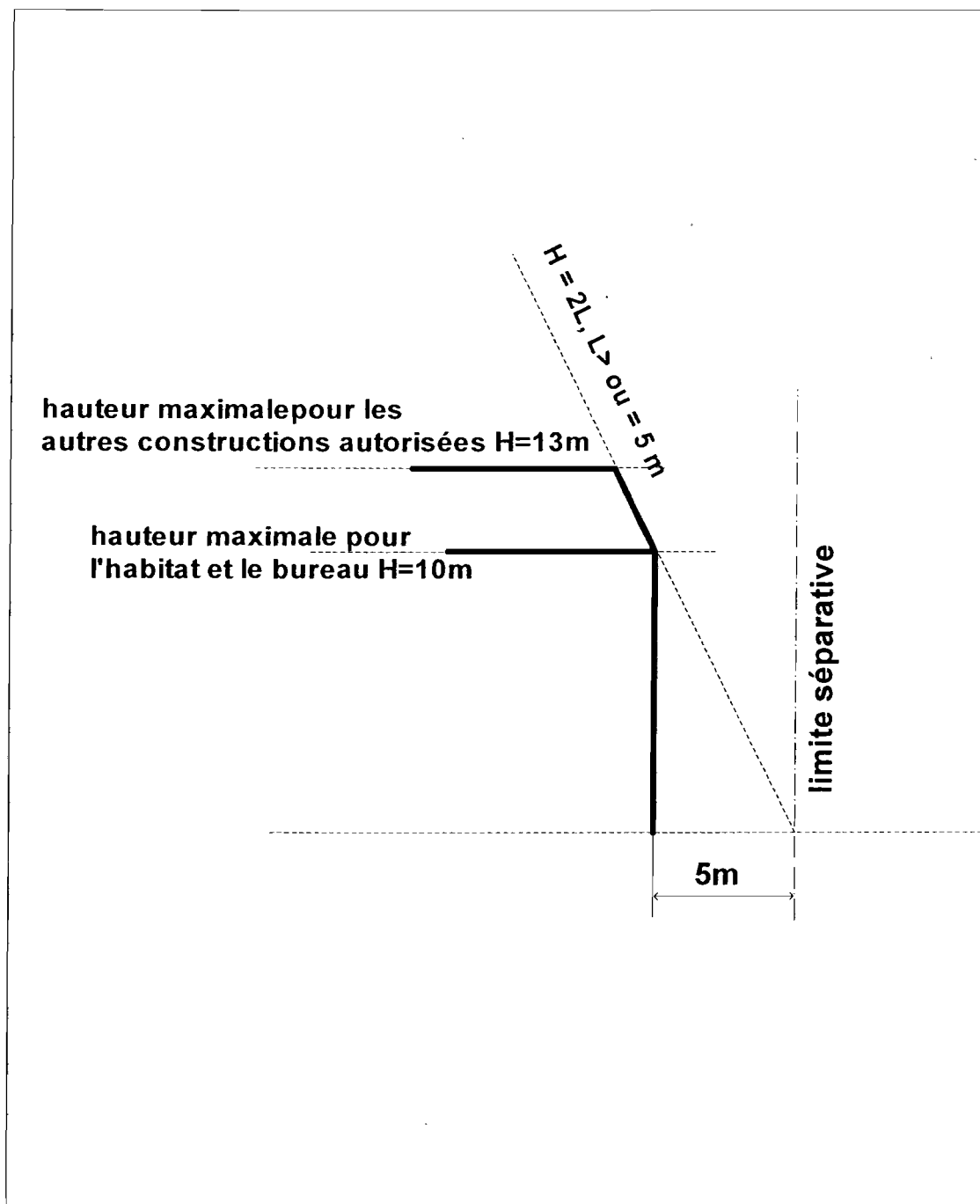
IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

au delà de 13 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique.



Pierre BELLERIZ, 1place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

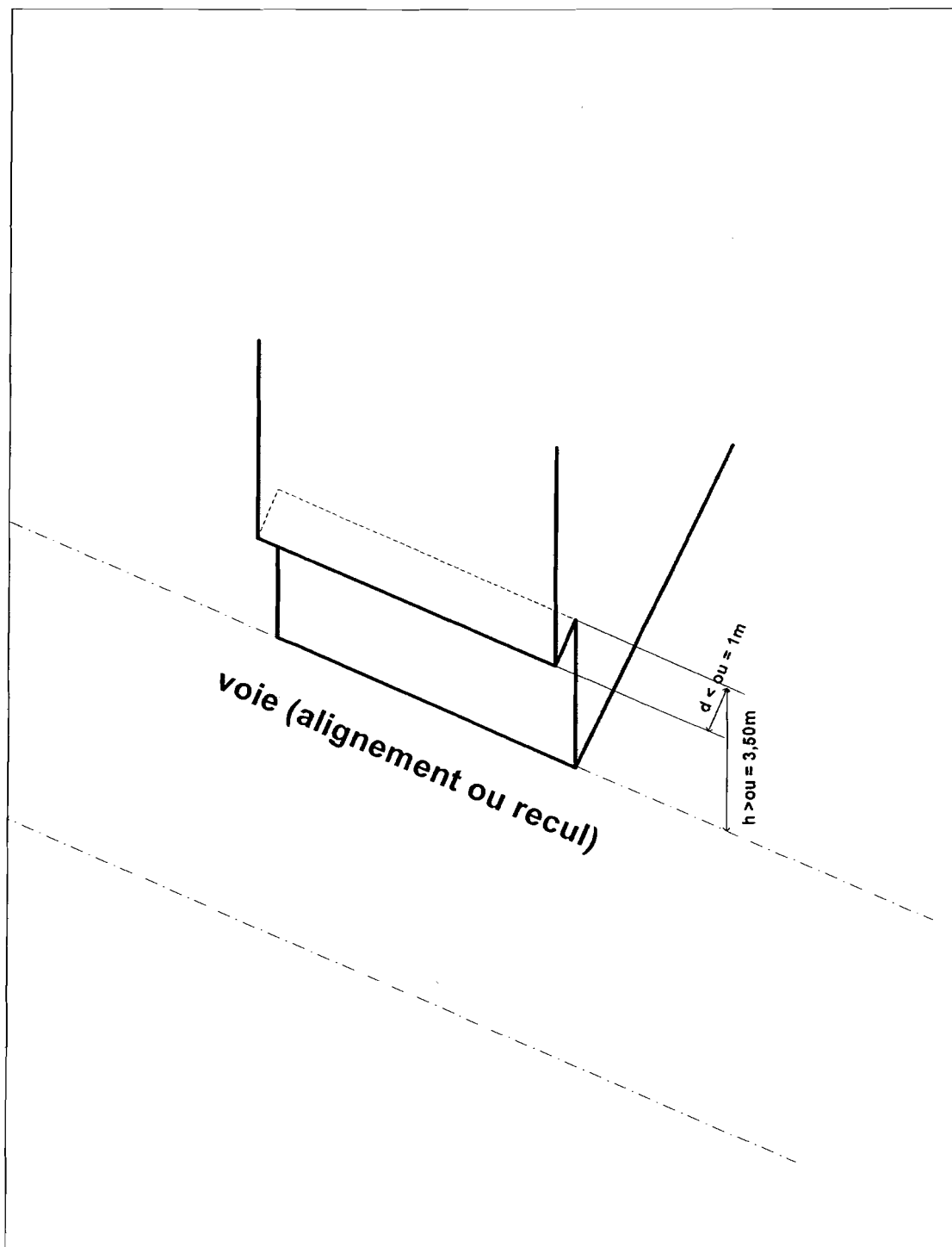
SCHEMA 4 - ARTICLE 7, ZONES UI
IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES



Pierre BELLIRIZ, 1place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

SCHEMA 5 - ARTICLE 6
ZONES UA, UB

SAILLIES ET DEPASSEES PAR RAPPORT AUX VOIES



Pierre BELLU-RIZ, 1 place St Bruno 38000 Grenoble
révision du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2005

Zone UA

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UA correspond essentiellement aux parties agglomérées les plus denses de la commune où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti avec une densité proche de celle des constructions existantes.

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 – les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente supérieure à 300 m²;
- 4 – les autres commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;
- 7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;

8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2- les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;
- 4 – les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UA12.
- 6 - les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied. »

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale

de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Dispositions particulières le long de la RD 41 :

L'alignement des constructions en bordure de l'espace public est obligatoire le long de la RD 41.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- sur les limites séparatives; dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 15 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées susceptibles d'être classées dans le domaine communal, la hauteur est limitée à 3 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3 m ($H = L/2 + 3$ m).

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

- en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($H = 2 L$, $L \geq 3$ m sauf piscines).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Article UA 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Article UA 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m pour toutes les toitures, 10 m à l'égout. (voir article UA7)

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article UA 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation collective

- 1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis
- 2 places par logement de type T2 et T3
- 2,5 places par logement de type T4 et plus

- 2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.
- 3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.
- 4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.
- 5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- 6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.
- 7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.
- 8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

Article UA 13 - Espaces libres, plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 1 à UA 13.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UB correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Elle comprend des **secteurs UBa** situés à l'extérieur du bourg de densité faible.

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 – les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente supérieure à 300 m²;
- 4 – les autres commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;

7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;

8 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;

2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos ;

3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;

4 - les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.

6 - les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied. »

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

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

En secteur UBa

Les accès automobiles (porte de garage, portails...) doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les

débites de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

En secteur UBa

Les accès automobiles (porte de garage, portails...) doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($H = 2 L$, $L \geq 3$ m sauf piscines).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Article UB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Article UB 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout. (voir article UB7)

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;

- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article UB 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation collective

- 1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis
- 2 places par logement de type T2 et T3
- 2,5 places par logement de type T4 et plus

2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement

3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.

4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.

5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.

7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.

8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

Article UB 13 - Espaces libres, plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambroisie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 en zone UB

Dans les secteurs UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions
La zone UI est réservée principalement aux activités économiques artisanales.

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation;
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité agricole ou forestière, l'hébergement hôtelier, la fonction d'entrepôt
- 3 – les commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m²;
- 4 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport ouvertes au public;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;
- 7 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UI 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;
- 4 - les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UI12.
- 6 – les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.
- 7 - les constructions ou extensions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - qu'elles soient incorporées ou accolées au bâtiment d'activité ;
 - que leur surface hors oeuvre nette (SHON) soit inférieure à 100 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied. »

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

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

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($H = L$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m ($H = 2 L$, $L \geq 5$ m sauf piscines).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Article UI 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité incendie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article UI 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal :

Le CES est fixé à 0,50.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

- 10 m pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau.

- 13 m pour les autres constructions autorisés

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) pour les constructions à usage d'habitation.

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article UI 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

pour les logements de fonction il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement ;

pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article UI 13 - Espaces libres, plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.
Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.
Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

Pour lutter contre l'ambroisie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50 en zone UI pour les activités autorisées sauf pour l'habitation.

Pour l'habitation le COS est fixé à 0,15 dans la limite de 170 m² et la SHON créée ne doit pas représenter plus de 25 % de la SHON totale.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

La zone AU dite zone d'urbanisation future correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune non constructibles actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit à l'occasion d'une modification soit d'une révision du plan local d'urbanisme.

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

1 - l'extension de constructions existantes, limitées à 25 m² de SHON qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration des personnes à mobilité réduite;

2 - les équipements d'infrastructure publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Accès et voirie

Néant

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Néant

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Articles AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AU 9 - Emprise au sol

Néant

Articles AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Néant

Article AU 12 - Stationnement

Néant

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Néant

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUB

Caractère de la zone

La zone AUB correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone AUB correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article AUB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 – les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente supérieure à 300 m²;
- 4 – les autres commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;

7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;

8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article AUB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AUB1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;

2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos ;

3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;

4 - les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article AUB12.

6 – les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUB 3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied. »

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

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

Article AUB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article AUB 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article AUB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Article AUB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($H = 2 L$, $L \geq 3$ m sauf piscines).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Article AUB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Article AUB 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article AUB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout. (voir article AUB7)

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article AUB 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article AUB 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation collective

1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis

2 places par logement de type T2 et T3

2,5 places par logement de type T4 et plus

2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement

3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.

4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.

5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.

7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.

8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

Article AUB 13 - Espaces libres, plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 en zone AUB

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend :

- **des secteurs AS** : secteurs où l'activité agricole traditionnelle maintient le caractère patrimonial naturel; ils correspondent aux réseaux biologiques des milieux humides.

L'activité agricole et les occupations du sol sont limitées pour des considérations environnementales.

- **des secteurs Aco** : qui correspondent aux réseaux biologiques des milieux forestiers qui présente un caractère patrimonial lié à l'activité agricole où les occupations du sol sont limitées pour des considérations environnementales. L'activité agricole et les occupations du sol sont limitées pour des considérations environnementales.

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

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

Dispositions générales

Sont admises :

1- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 160 m² de SHON ;

3 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, en pisé ou galets roulés qui présentent 3 murs au moins)

4 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

5 - les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.) sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;

6 - les reconstructions des bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement.

7 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.

Dans les secteurs As

Au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune), seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués (ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 50 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum), et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- Les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

Dans les secteurs Aco

Au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune), seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A à condition :

- que cette implantation soit trop contraignante dans la zone A (éloignement des réseaux et voiries, acquisition du foncier etc...);
- que l'implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elle garantisse la libre circulation de la faune;

- que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques etc...),
- que les constructions et installations produisent peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc..) ;
- que les exhaussements et les affouillements du sol soient strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée (gestion de l'eau de pluie, utilisation de source, eau chaude solaire etc...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie. Le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions. »

L'alimentation sera également possible grâce à des puits ou des forages suivant les réglementations en vigueur.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation

ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul dans la limite de 1 m de large.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués peuvent être implantés sur limite séparative.

Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Le regroupement des constructions (logements, bâtiments d'exploitation, annexes) est recommandé.

Dans le cas d'extension d'exploitation, le regroupement des constructions à proximité des bâtiments existants est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur des bâtiments à usage agricoles ne doit pas excéder 13 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les éléments techniques de superstructures liées et nécessaires aux exploitations agricoles comme les silos, cheminées, pylônes, éoliennes ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des

énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum (sauf pour les abris pour animaux autorisés à l'article A 2), et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, et si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 15% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur limite séparative où elles sont interdites)
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si, pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;
-

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Dispositions particulières complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les affouillements et exhaussements autorisés à l'article A 2 sont supérieurs à 1,50 m, ou si les terrassements et remblais sont importants;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures ne sont pas de type agricole;
- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50;
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;

- si les matériaux employés sont de type film ou de toile.
 - si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.
- Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Article A 13 - Espaces libres, plantations

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le C.O.S. résulte de l'application des articles A 1 à A 13.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Cette zone comprend :

- **des secteurs Ne** (habitat existant) : où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementée;
- **des secteurs Ne,co** (habitat existant situé en zone de corridor biologique) : où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementée;
- **deux secteurs Nh** (habitat groupé en zone à caractère naturel) : où les constructions, les transformations, aménagements et extensions des constructions existantes sont réglementés;
- **un secteur Nlo** (loisir) : secteur permettant d'accueillir des installations et équipements de loisir
- **des secteurs No** (étangs et loisirs) : correspondant aux étangs et espaces de loisirs et de détente;
- **des secteurs Ns** (sensible): qui correspond aux espaces qui présentent une sensibilité environnementale et à ceux couverts par l'inventaire ZNIEFF de type I,

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

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

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

Dans ces conditions sont admises :

- 1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles ;
- 2 - les extensions limitées à 25 m² de SHON qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration des personnes à mobilité réduite, sauf dans les secteurs Ne et Nj;
- 3 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 4 - les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels;
- 5 - les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés;

Dispositions particulières complémentaires

De plus sont admises :

Dans les secteurs Ne :

- 1 - l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 180 m² de SHON;
- 2 - les aménagements dans le volume des bâtiments existants qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, en pisé ou galets roulés qui présentent 3 murs au moins), avec changement de destination vers les fonctions d'habitat, d'artisanat et de service, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages;
Les hangars et bâtiments à usage d'entrepôt et de stockage qui ne présentent pas de caractère patrimonial, ne sont pas aménageables en habitation.
- 3 - les extensions des bâtiments à usage artisanal existants dans la limite de 300m² de SHON totale après extension;
- 4- les extensions des bâtiments à usage de service existants dans la limite de 100m² de SHON totale après extension;
- 5 - les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.

Dans les secteurs Ne,co

Dispositions complémentaires aux secteurs Ne:

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

Dans les secteurs Nh :

- 1 - les constructions à usage d'habitation dans la limite de 180 m² de SHON ;
- 2 - les aménagements dans le volume des bâtiments existants qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, en pisé ou galets roulés qui présentent 3 murs au moins), avec changement de destination vers les fonctions d'habitat, d'artisanat et de service, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages;
Les hangars et bâtiments à usage d'entrepôt et de stockage qui ne présentent pas de caractère patrimonial, ne sont pas aménageables en habitation ou hébergement hôtelier.
- 2 - les extensions des bâtiments à usage artisanal existants dans la limite de 300m² de SHON totale après extension;
- 3- les extensions des bâtiments à usage de service existants dans la limite de 100m² de SHON totale après extension;
- 4 – les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.

Dans les secteurs Nlo (loisir)

Les installations et aménagements nécessaires aux équipements sportifs et de plein air;

Dans le secteur No :

Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m² de SHOB et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;

Dans les secteurs Ns :

- 1 - les aménagements s'ils sont nécessaires à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc. et aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel) à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF et à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;
- 2 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 5 m. ($H = 2 L$, $L \geq 5$ m).

Dans les secteurs Nh

L'implantation des constructions est autorisée :

en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m. ($H = 2 L$, $L \geq 3$ m sauf piscines). Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Dispositions complémentaires

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les balcons et dénivelés de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul dans la limite de 1 m de large.

Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Le regroupement des constructions est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction à usage d'habitation autorisée ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur des constructions et installations liées à l'activité forestière ne doit pas excéder 13 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Les extensions autorisées doivent respecter le volume du bâtiment principal.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum (sauf pour les abris pour animaux, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelées de toiture sont inférieures à 0,50 m, sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites;
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Dispositions particulières complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les affouillements et exhaussements (autorisés à l'article N 2) et les terrassements et remblais sont importants;

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures ne sont pas de type agricole;
- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ;
- si les matériaux employés sont de type film ou de toile.
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;

Les haies seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.
Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Article N 13 - Espaces libres, plantations

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le C.O.S. résulte de l'application des articles N 1 à N 13.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.