

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE D'EVENOS



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 4-1 – REGLEMENT

Modification n° 3 - document approuvé par délibération du conseil municipal le

P.O.S approuvé par DCM du 04.03.1993
Révision du P.O.S valant élaboration du P.L.U approuvé par DCM du 12.05.2012
Modification N°1 du P.L.U approuvée par DCM du 13.06.2013
Modification N°2 du P.L.U approuvée par DCM du 04.03.2015
Modification N°3 du P.L.U approuvée par DCM du

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UA	12
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UA	17
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3UA	22
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	27
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC	33
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU	45
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU	57
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	68
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N	69
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 2N	74
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 3N	80
ANNEXES AU REGLEMENT	85

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	Dispositions générales
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain, (planche des servitudes, Plan de Prévention des risques...)

NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

Article 1. Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

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

Article 4. Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 5. Non applicable

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

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. Emprise au sol des constructions

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Article 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14. Non applicable

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune d'Evenos les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1-Est et demeure applicable au territoire communal, l'ensemble des législations relative à l'occupation et à l'utilisation du sol.

2-Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'urbanisme, à l'exception de certaines dispositions d'ordre public du R.N.U (articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21) qui restent applicables.

3-Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques :

-les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126.1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexée;

- les périmètres concernant notamment :

- les périmètres de restauration immobilière;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

- le code de la construction et de l'habitation;

- les droits des tiers en application du code civil;

- la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence des espaces boisés classés.

Les lotissements

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-1 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Sur la commune d'Evenos quatre lotissements ont été autorisés depuis moins de dix ans et peuvent bénéficier de leurs règles propres pendant cette période :

- ° La Thomassette à Sainte-Anne autorisé le 15 septembre 2009,
- ° Les Bastides de Sainte-Anne à Sainte-Anne autorisé le 23 octobre 2011,
- ° Le gros Pin à Sainte-Anne autorisé le 12 février 2013,
- ° L'Orée des Pins à Sainte-Anne autorisé le 3 novembre 2014.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le règlement définit les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur les documents graphiques.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

la zone 1Ua : correspondant au village de St Anne et ses espaces résiduels. C'est un pôle de centralité homogène et dense destiné principalement à accueillir l'habitat, les équipements et services liés à la vocation résidentielle.

la zone 2Ua: correspondant au périmètre du vieux village d'Evenos. Elle est destinée à accueillir l'habitat, les équipements et services dans le respect de son caractère patrimonial.

la zone 3Ua : correspondant au périmètre du hameau du Broussan. Elle dispose d'un caractère de centralité et est destinée à accueillir l'habitat, les services et les équipements.

la zone UB : correspondant aux extensions urbaines du village de St Anne. L'enjeu est d'accueillir de l'habitat ainsi que les activités, équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de St Anne. Elle comprend des secteurs UBa qui diffèrent des autres zones par son recul par rapport aux limites séparatives.

la zone UC : correspondant aux périmètres de constructions sous la forme d'habitat individuel. L'enjeu est d'organiser et de conforter des secteurs d'habitat peu dense dans un souci de conservation du cadre de vie, du site et des paysages.

la zone UE : correspondant à la création d'un secteur de développement à l'intérieur duquel il s'agit d'affirmer la vocation économique du site de Chautard. Cette zone a pour vocation principale l'accueil de projets liés à l'artisanat et aux activités économiques.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

les zones 1AU : correspondant à des zones d'urbanisation future à court et moyen terme. Elles seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Ces zones ont une vocation résidentielle.

Elles comprennent les secteurs 1AUa et 1AUb.

La zone 1AUc est une zone d'urbanisation future à court terme. Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle permettant la réalisation d'un habitat individuel au quartier Chautard. Des mesures d'intégration paysagères et architecturales doivent être prises au regard de la sensibilité du site. Elle sera ouverte sous la forme d'opérations d'ensemble une fois les équipements nécessaires à son fonctionnement réalisés.

Un partenariat entre commune et aménageurs devra être trouvé dans les aménagements.

Les zones 2AU : correspondant à des extensions urbaines qui ne disposent pas des réseaux à proximité immédiate de capacité suffisante. Le développement urbain est projeté à long terme. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation lors d'une révision ou d'une modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont :

Les zones A : correspondant aux espaces à vocation agricole de la commune. Elles comprennent :

-des secteurs AI englobant le périmètre de Bastides à valeur patrimoniale pouvant l'objet d'un programme de réhabilitation.

-un secteur Ap à vocation agricole protégé à l'intérieur duquel la constructibilité est limitée pour conserver un cône de vue sur les grès de St Anne.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont :

les zones N : correspondant aux espaces naturels à protéger en raison de leur intérêt écologique, patrimonial et paysager.

les zones 2N : correspondant aux constructions situées dans des espaces naturels dont l'agrandissement est autorisé sous certaines conditions.

Elles comprennent les secteurs :

2Nc : secteur destiné à l'accueil d'activités culturelles et de loisirs liées au fort Pipaudon

2Nd : secteur destiné à la réhabilitation de l'ancienne carrière de Basalte. Il s'agit d'accueillir un espace muséographique minéral, un hébergement hôtelier et un parc paysager.

les zones 3N : Elles correspondent aux périmètres d'exploitations d'anciennes carrières et/ou de carrières actuelles. Elles comprennent les secteurs :

3Nx : correspondant aux installations, ouvrages et travaux de traitement nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des matériaux de carrières.

3Nh correspondant d'une part, aux installations, ouvrages et travaux de traitement nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des matériaux de carrières et d'autre part, aux installations, ouvrages et travaux de traitement et valorisation des déchets verts et bois et des déchets du B.T.P (centre de tri et valorisation des déchets du B.T.P et centre de tri et valorisation des déchets verts et bois).

3Nz : correspondant aux installations, ouvrages et travaux de traitement nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des matériaux de B.T.P et aux activités connexes (centrale d'enrobés, centrale à béton, installation de concassage criblage).

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le règlement peut comprendre tout ou partie de ces règles.

Article 4 : Adaptations mineures

En application de l'article L.123.1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En cas de projet de création architecturale inscrite dans le développement durable, il pourra être fait dérogation des dispositions énoncées à l'article 11 de chaque zone, après validation des services concernés. La notion de projet de création architecturale fait référence à une architecture contemporaine et

tirant partie des dernières innovations en matière de développement durable et en relation avec l'évolution des façons de vivre l'habitation.

Article 5 : Reconstruction en cas de sinistres

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Sites ou vestiges archéologiques

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au Code du Patrimoine

A l'intérieur des trois zones archéologiques définies sur la commune d'Evenos par arrêté préfectoral n°83053-2003 en date du 5/11/20003, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de ces zones archéologiques, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation saisir le préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du Patrimoine, livre V, art. L.522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (livre V, titre III).

Article 7 : Rappel des procédures

Autorisations et déclarations préalables (L.421.1 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme)

Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L.421.5 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.421.5 concerne les travaux et constructions exemptés d'autorisations et de déclarations préalables.

Les démolitions

Elles sont soumises au permis de démolir suivants les dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

Les coupes et abattages d'arbres (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme)

Ils sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Les défrichements (article L.311.3 du Code Forestier)

Ils sont soumis à autorisation. Elle est un préalable à tout changement de nature de sol intéressant la forêt. Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.

Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale les dispositifs de protection contre les risques naturels et notamment les risques incendies peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

Dans toutes les zones constructibles les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) et les piscines sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière.

b) Champ d'application : articles 3 à 14 de chaque zone.

Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ouvrages techniques, ouvrages d'infrastructure

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments E.D.F., réseaux divers...

Bâtiments sinistrés

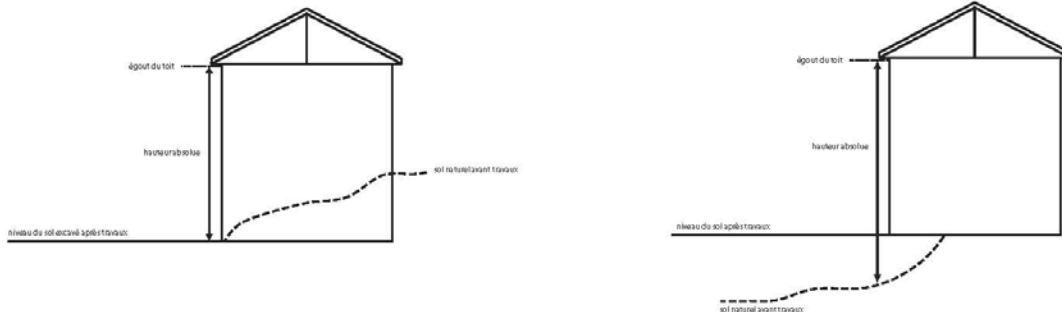
Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) peuvent faire l'objet de reconstruction si le permis de construire est demandé dans l'année suivant le sinistre, conformément à l'article L.123-5, troisième alinéa du code de l'urbanisme.

c) L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, l'emprise au sol des annexes ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol des constructions principales.

Article 8 : Hauteur des constructions

Condition de mesure

La côte de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues)



NB : Les toits terrasses sont autorisés dans l'ensemble des zones. Ils seront de préférence végétalisés.

Article 9 : Risque inondation

La commune est soumise au risque inondation aux abords des ruisseaux de la Reppe, de la Bérengière et du Destel. L'enveloppe de la zone inondable est signalée sur les plans de zonage par les indices i. Elle devra être prise en compte dans les secteurs qui y sont soumis.

Le risque impose des règles particulières adaptées dans les autorisations de l'utilisation et de l'occupation de sols.

Article 10 : Zones de bruit et normes acoustiques

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

Article 11 : Servitude d'utilité publique : GAZODUC

Le Porter à Connaissance de l'Etat rappelle la présence sur le territoire communal du gazoduc reliant Aubagne à Toulon Evenos, gazoduc Evenos-La Valette du Var et un gazoduc Ollioules la Beaucaire-Toulon Evenos.

Cette canalisation sont enterrées, soit en domaine public, soit privé.

Lorsqu'elles sont posées en domaine privé, elles sont protégées par une zone de servitude (I3) non aedificandi.

Dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, de consulter "GRTgaz-région Rhône-Méditerranée" à l'adresse suivante : GRTgaz-Région Rhône-Méditerranée-Agence de-Marseille, Service Contrôle Travaux Tiers, 5, rue de Lyon, 13 015 Marseille.

Article 12 : Règles parasismiques

La commune d'Evenos est classée en zone 2 de faible sismicité dans laquelle s'appliquent les règles parasismiques 1969 addenda 1982 (édition Eyrolles 1984).

Sont concernées par cette zone les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1ère 2ème et 3ème catégorie.

Article 13 : Risque d'incendie et débroussaillage

13.1 Risque d'incendie

Le risque feu de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Néanmoins :

- ° une carte des aléas de février 2006 fixe les périmètres exposés à ce risque (annexée au PLU),
- ° un porter à connaissance (PAC) sur la prise en compte du risque incendie lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme adressé à la commune par le Préfet du Var le 7 octobre 2015 contient des recommandations (annexée au PLU).

Il est y est rappelé principalement :

- ° les distances à respecter entre les projets de construction et les points d'eau incendies les plus proches,
- ° les caractéristiques des voies de desserte et aires de retournement.

13.2 débroussaillage

L'article 32 de la loi d'orientation sur la forêt définit le débroussaillage comme l'ensemble des "opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes".

° L'obligation de débroussailler concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres des lisières de ces types de végétation.

° Le débroussaillage doit être également réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriétés : 1 - aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres. 2 - de part et d'autre des chemins d'accès aux bâtiments, sur une largeur de 10 mètres.

Dans le cadre de ces obligations l'arrêté préfectoral relatif à l'obligation de débroussaillage du mars 2015 est annexé au présent dossier.

Article 14 : Construction en limites

Les constructions situées en limite de propriété ont l'obligation de récupérer les EP issues des toitures, de ne pas les évacuer directement chez des tiers ou sur le domaine public et de les conduire au réseau de collecte des eaux pluviales ou au système de rétention.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone 1Ua

Village de St Anne et ses espaces résiduels

Zone 1Ua

Caractère de la zone

La zone 1Ua couvre le périmètre du village d'Evenos et ses espaces résiduels. C'est une zone dense à vocation principale d'habitat, destinée à accueillir l'habitat et les équipements qui y sont liés. Elle se caractérise par un tissu urbain groupé en ordre continu ou semi-continu et aligné sur les voies existantes. Les aménagements et les installations autorisés doivent respecter son caractère architectural et la forme urbaine existante.

La commune est soumise à la présence de risques Inondation aux abords de la Reppe et de la Bérenguière. L'enveloppe de la zone inondable est signalée sur les plans de zonage par les indices i. Elle devra être prise en compte dans les secteurs qui y sont soumis.

Section 1Ua- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 1Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 1Ua.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

Article. 1Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article 1Ua.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière.

Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, et dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Section 1Ua. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1Ua.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Tout accès nouveau direct sur la RDN 8 est interdit.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article 1Ua.4 : Conditions de desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation. A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 1Ua.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article 1Ua.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter :

soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes

soit à l'alignement du nu des façades des constructions voisines.

Dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, peut être considéré comme alignement, le nu du mur du bâtiment à reconstruire.

Article 1Ua.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

- Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies ou des emprises publiques d'implantation, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour les parcelles présentant une largeur sur voie ou sur emprise publique de plus de 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites séparatives latérales sera admise.

- Au-delà de la bande des 15 mètres ou de la bande construite, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelles sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la longueur de la limite mesurée au-delà des 15 mètres ou de la bande construite.

- Au-delà de la bande des 15 mètres ou de la bande construite, pour les constructions qui ne s'implantent pas en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Pour les parcelles autres que sur voie ou sur emprise publique, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Article 1Ua.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 1Ua.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article 1Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article 1Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les demandes d'autorisation et de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux

employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

Façade

Les façades seront recouvertes d'un enduit frotassé;

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes;

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes. Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures environnantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Les souches de cheminées seront réalisées en volume simple.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux voies publiques principales.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.).

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein en pierres de 1,80 mètres maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique de 1 mètre.

En façade sur rue, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres rehaussé d'une grille métallique de 1 mètre maximum.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage. Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis. En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 50 cm du bord de la chaussée. En outre, ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site. Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article 1Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements. Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : une place pour 70m² de surface de plancher
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 40 m² de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article 1Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section 1Ua-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1Ua.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone 2Ua

Zone 2Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant au vieux village d'Evenos. C'est une zone urbaine homogène et dense. Elle se définit par une trame urbaine et architecturale traditionnelle et historique dont les aménagements et les installations autorisés devront respecter le caractère patrimonial. Elle a vocation à accueillir de l'habitat ainsi que les activités, équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle et patrimoniale du site.

La zone 2Ua est une zone inscrite dans le périmètre du site naturel classé du vieil Evenos. Les règles qui régissent la zone placent pour principe la mention de la protection du site.

Section 2Ua.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2Ua.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs; - Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux,
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.

Article 2Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5- La zone 2Ua est en site naturel classé. Les travaux de démolition et de construction sont soumis à l'autorisation du ministre chargé des sites, après consultation de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites et selon les projets et de l'impact sur le site classé, à autorisation préfectorale ou à autorisation ministérielle après avis de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites.

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article 2Ua.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Les annexes des constructions existantes (garage ou abri voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière.

Les piscines et leurs annexes sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, et dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Section 2Ua. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2Ua.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article 2Ua.4 : Conditions de desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation. A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 2Ua.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article 2Ua.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1- Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 5 mètres de l'alignement de la RD62 et 2062.

2- Pour les autres constructions, celles-ci doivent être édifiées à l'alignement qui est déterminé par :

- soit l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- soit le nu des façades existantes.

Article 2Ua.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Article 2Ua.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non renseigné

Article 2Ua.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et des piscines ne devra pas excéder 50% de la taille des terrains, et dans la limite de 50m² de surface de bassin

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article 2Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera déterminée en fonction de leur intégration dans le site.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins, abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

Le pétitionnaire devra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe du présent règlement.

Article 2Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être qu'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.

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les demandes d'autorisation ou de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Le pétitionnaire devra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe du présent règlement.

Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans le site et ne devront pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures doivent :

- soit être un mur plein en pierres de 1,80 mètres maximum de haut;
- soit être un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre à l'exclusion des grillages;
- soit être végétalisées.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

Article 2Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Modalités d'application :**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : une place pour 70m² de surface de plancher
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m² de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article 2Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section 2Ua-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2Ua.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non applicable

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone 3Ua

Zone 3Ua

Caractère de la zone

La zone 3Ua couvre le périmètre du hameau du Broussan. C'est une zone urbaine dense. Elle dispose d'un caractère de centralité destinée à accueillir l'habitat, les services et les équipements. Elle se caractérise par une trame urbaine groupée et alignée dont les constructions futures devront respecter le caractère.

Section 3Ua.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 3Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 3Ua.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux,
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.

Article 3Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article 3Ua.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

- Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière
- Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, et dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Section 3Ua. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3Ua.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un

regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article 3Ua.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation. A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 3Ua.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article 3Ua.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes
- soit à l'alignement du nu des façades des constructions voisines.

Dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, peut être considéré comme alignement, le nu du mur du bâtiment à reconstruire.

Article 3Ua.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Article 3Ua.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 3Ua.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article 3Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article 3Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes. Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage. Les demandes d'autorisation et de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

Façade

Les façades seront recouvertes d'un enduit frotassé;

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes; Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes. Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures environnantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs.

Les souches de cheminées seront réalisées en volume simple.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux voies publiques principales.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.).

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein en pierres de 1,80 mètres maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique de 1 mètre.

En façade sur rue, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres rehaussé d'une grille métallique de 1 mètre maximum.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.

Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.

Dans tous les cas ils devront être en retrait de 50 cm du bord de la chaussée.

En outre, ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site. Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article 3Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : Néant
 - habitation de 5 logements et plus : une place pour 70m² de surface de plancher
 - bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 40 m² de surface de plancher
 - hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant
- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article 3Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Section 3Ua-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3Ua.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non applicable

CHAPITRE 4

Dispositions applicables aux zones UB

Zones UB

Caractère de la zone

Elles correspondent aux extensions urbaines du village de St Anne. Elles se caractérisent par une trame urbaine regroupée et composée essentiellement d'habitat permanent. L'enjeu est d'accueillir de l'habitat ainsi que les activités, équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle. Elle comprend des secteurs UBa qui diffèrent des autres zones par son recul par rapport aux limites séparatives. La commune est soumise à la présence de risques Inondation aux abords de la Reppe et de la Bérenguière. L'enveloppe de la zone inondable est signalée sur les plans de zonage par les indices i. Elle devra être prise en compte dans les secteurs qui y sont soumis.

Section UB. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UB.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toutes les zones UB :

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les Habitations Légères de Loisirs isolées;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les carrières;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.

Article UB.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones UB

Rappel :

1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.

2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

admis à conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UB.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

- Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

- Les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière

- Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, et dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins :

° 30 % du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux,

° 30 % du nombre total des logements à des logements en accession sociale,

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

Section UB. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UB.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****Dans toutes les zones UB****Accès :**

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Tout accès nouveau direct sur la RDN 8 est interdit.

Article UB.4 : Conditions de desserte par les réseaux**Dans toutes les zones UB****Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans

un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration.

L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UB.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article UB.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**Dans toutes les zones UB**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article UB.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones UB autres que les secteurs UBa

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives; à défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs UBa

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans toutes les zones UB

Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré-existantes Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones UB

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UB.9 : Emprise au sol

Dans toutes les zones UB

L'emprise au sol des constructions et piscine ne devra pas excéder 25% de la superficie totale des terrains, dans la limite de 50m² de surface de bassin

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'épave du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale

Dans toutes les zones UB

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toutes les zones UB

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes. Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage. Les demandes d'autorisation et de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Façade

Les façades seront recouvertes d'un enduit frotté;

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes;

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes. Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures environnantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs.

Les souches de cheminées seront réalisées en volume simple. Elles doivent être sans couronnement et sans ornementation.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux voies publiques principales.

L'implantation Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.).

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

° soit d'un mur plein de 1,00 mètre maximum de haut,

° soit d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique de 1 mètre maximum,

° soit d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'un grillage de 1 mètre maximum avec obligation de plantations d'essences locales.

Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.

Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.

Dans tous les cas ils devront être en retrait de 50 cm du bord de la chaussée.

En outre, ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article UB.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones UB

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- ° 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDP, toutefois, pour les logements dont la superficie dépasse 75 m² de surface de plancher, l'obligation est plafonnée à 3 places,
- ° 1 place réservée au stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Ces places seront réalisées en supplément des autres places,
- ° 1 seule place par logement pour la réalisation de logements locatifs sociaux,
- ° 1 place de stationnement par tranche de 140 m² de SDP pour la réalisation de logements destinés aux personnes âgées.

Dans le cas de stationnement collectif, les places seront totalement ouvertes, aucun boîtier fermé ne sera autorisé. Toutefois, des boîtes peuvent être autorisées en supplément des places réglementaires.

Dans le cas de garage individuel, il sera accompagné d'une place de stationnement non clôturée comptabilisée dans les ratios fixés ci-dessus.

° 1 place de stationnement pour deux roues par tranche entamée de 5 logements.

- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 40 m² de surface de plancher

- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.

Article UB.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Dans toutes les zones UB

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, et sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.

Pour les opérations d'ensemble, 15% de la surface des terrains doit être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté. Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Section UB-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable

CHAPITRE 5

Dispositions applicables aux zones UC

Zones UC

Caractère des zones

Elles correspondent à des périmètres abritant des résidences sous forme d'habitat individuel et pavillonnaire. L'enjeu est d'organiser et de conforter des secteurs d'habitat peu dense dans un souci de conservation du cadre de vie, du site et des paysages. Elles ont une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements et activités liés à sa vocation résidentielle.

Elles comprennent les secteurs UCa, UCb et UCc.

Section UC.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UC.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toute les zones UC Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UC.2;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les Habitations Légères de Loisirs isolées;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

Article UC.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans toute les zones UC

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UC.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière

Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins :

- ° 30 % du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux,
- ° 30 % du nombre total des logements à des logements en accession sociale,

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

Section UC. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Dans toute les zones UC

Accès :

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article UC.4 : Conditions de desserte par les réseaux**Dans toute les zones UC****Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation. A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration.

L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UC.5 : Superficie minimale des terrains**Dans toute les zones UC**

Non applicable

Article UC.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article UC.7: Implantation par rapport aux limites séparatives**Dans toute les zones UC**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article UC.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans toute les zones UC**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UC.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et piscines ne devra pas excéder, dans le limite de 50m² de surface de bassin :

-10% de la superficie totale des terrains dans les secteurs Uca.

-5% de la superficie totale des terrains dans les secteurs Ucb.

-25% de la superficie totale des terrains dans les secteurs Ucc.

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions**Condition de mesure**

La côte de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale dans toute les zones UC autres que le secteur UCc

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardin et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur UCc

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**Dans toute les zones UC**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les demandes d'autorisation et de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Façade

Les façades seront recouvertes d'un enduit frotassé;

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes;

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures environnantes sans pouvoir excéder 35 %. Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs.

Les souches de cheminées seront réalisées en volume simple. Elles doivent être sans couronnement et sans ornementation.

L'implantation Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.).

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein de 1,00 mètre maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique de 1 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations d'essences locales. Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article UC.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toute les zones UC

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;

- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

° 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDP, toutefois, pour les logements dont la superficie dépasse 75 m² de surface de plancher, l'obligation est plafonnée à 3 places,

° 1 place réservée au stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Ces places seront réalisées en supplément des autres places,

° 1 seule place par logement pour la réalisation de logements locatifs sociaux,

° 1 place de stationnement par tranche de 140 m² de SDP pour la réalisation de logements destinés aux personnes âgées.

Dans le cas de stationnement collectif, les places seront totalement ouvertes, aucun boîtier fermé ne sera autorisé. Toutefois, des boîtes peuvent être autorisées en supplément des places réglementaires.

Dans le cas de garage individuel, il sera accompagné d'une place de stationnement non clôturée comptabilisée dans les ratios fixés ci-dessus.

° 1 place de stationnement pour deux roues par tranche entamée de 5 logements.

- Pour les bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 40 m² de surface de plancher
- Pour les hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article UC.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Dans toute les zones UC

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Pour les opérations d'ensemble, 15% de la surface des terrains doit être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Dans les zones UCa

Les espaces libres doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, et sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.

Dans les zones UCb

Les espaces libres doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, et sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.

Dans les zones UCc

Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, et sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.

Section UC-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non applicable

CHAPITRE 6

Dispositions applicables à la zone UE

Zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à la création d'un secteur de développement de Chautard à l'intérieur duquel il s'agit d'affirmer la vocation économique du site. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelière, de bureaux ou de services, d'équipements collectifs. La commune est soumise à la présence de risques Inondation aux abords de la Reppe. L'enveloppe de la zone inondable est signalée sur les plans de zonage par les indices i. Elle devra être prise en compte dans les secteurs qui y sont soumis.

Section UE. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les logements autres que ceux visés à l'article UE.2;
- Les installations classées autres que celles définies à l'article UE.2
- Les dépôts de véhicules;
- Les caravanes isolées;
- Les terrains de caravane;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières.

Article UE.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. 4-Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5- Dans les secteurs soumis au risque inondation, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

admis à conditions particulières :

Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- hôtelier.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration.

Les terrains de sport et de jeux ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises ci-dessus sans excéder 50 m² de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés dans la zone.

De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière

Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Section UE. II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie Les portails devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les murs de clôture de part et d'autre du portail seront en pans coupés à 45°.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Tout accès nouveau direct sur la RDN 8 est interdit.

Article UE.4 : Conditions de desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation. A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de désablage, déshuilage avant rejet dans les réseaux prévus à cet effet.

Les surfaces de stationnement, d'évolution des véhicules et engins, de stockage de matériaux doivent être étanches et dotées d'un dispositif de dégraissage-déshuilage et de lavage des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UE.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article UE.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de :

-20 mètres de l'alignement de la RDN8

-5 mètres de l'alignement des autres voies

Article UE.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Article UE.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non renseigné

Article UE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature et piscine ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions**Condition de mesure**

La côte de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les demandes d'autorisation et de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux

employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Façade

Les enseignes de toute nature apposées en façade ne peuvent avoir une surface de plus de 4 m²; Les enseignes à drapeaux ne peuvent avoir une largeur supérieure à 60 cm;

Couvertures

Les toitures doivent avoir une teinte rappelant celle du paysage environnant (sols, végétation...). Les enseignes lumineuses au-dessus du faîtage ou de l'acrotère sont interdites;

Clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives d'essences locales, des grillages ou des claires voies ou des murs en pierres.

La hauteur de la clôture et du grillage doit être au maximum de 1,80 mètres, y compris le mur bahut qui ne peut avoir plus de 0,80 mètre de hauteur au-dessus du sol fini. Toutefois, certains murs pourront atteindre la hauteur de 1,50 m. dans la mesure où ils feront l'objet d'un traitement paysager adéquat.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" et les portiques d'entrée sont interdits.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante

dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

La hauteur des talus et murs de soutènement restant visibles est limitée à 2,00 mètres.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site. Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article UE.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Modalités d'application :**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

habitation : une place pour 70m² de surface de plancher

bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher

commerces de plus de 50 m² de surface de vente : une place pour 20 m² de surface de plancher

hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant

Article UE.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Une bande paysagère de 3 mètres de largeur doit être plantée en bordure de la RDN8 hors passage des accès.

Section UE-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UE. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone à urbaniser 1AU

Zone 1AU

Caractère des zones

Les zones 1AU correspondent à des zones d'urbanisation future à court et moyen terme. Elles disposent d'enjeux stratégiques de développement pour la commune aux lieux-dits : quartier des Hermites et au hameau du Broussan.

Ces zones ont une vocation résidentielle et d'accueil des équipements et activités liés à sa vocation d'habitat. Elles seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Les zones 1AU comprennent les secteurs :

1AUa : Il s'agit d'un secteur des Hermites qui marque l'appartenance de cet espace au centre village. La composition urbaine devra être proche de celle des espaces du village qui le bordent immédiatement. L'urbanisation ne peut y être autorisée que sous forme d'opérations d'ensemble et une fois les équipements nécessaires à son fonctionnement réalisés.

1AUb : Il s'agit d'un secteur du hameau du Broussan sous la forme d'un habitat pavillonnaire dont l'ouverture à l'urbanisation est autorisée lorsque les constructions se raccorderont à la station d'épuration du Broussan.

Les zones 1AU font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme qui précise les conditions d'occupation des sols.

La commune est soumise à la présence de risques Inondation aux abords de la Reppe et de la Bérenquièrre. L'enveloppe de la zone inondable est signalée sur les plans de zonage par les indices i. Elle devra être prise en compte dans les secteurs qui y sont soumis.

Section 1AU-I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 1AU.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toute les zones 1AU

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les Habitations Légères de Loisirs isolées;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

Article 1AU.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

admis à conditions particulières :

Dans les secteurs 1AUa

Sont admis et uniquement sous forme d'opérations d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article 1AU.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

- Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins :

- ° 30 % du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux,

° 30 % du nombre total des logements à des logements en accession sociale,

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- Les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière
- Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Dans le secteur 1AUb

Est autorisée :

- Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article 1AU.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- Les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière
- Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Section 1AU. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Dans toute les zones 1AU

Accès :

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Pour réguler les eaux de ruissellement, les profils de voies principales doivent intégrer des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluies. Les systèmes à ciels ouverts sont à privilégier pour la composition paysagère.

Article 1AU.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones 1AU

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration.

L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 1AU.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article 1AU.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**Dans le secteur 1AUa**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Dans le secteur 1AUb

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Article 1AU.7: Implantation par rapport aux limites séparatives**Dans le secteur 1AUa**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Dans le secteur 1AUb

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, est autorisée, la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans toute les zones 1AU**

Non renseigné

Article 1AU.9 : Emprise au sol**Dans le secteur 1AUa**

L'emprise au sol des constructions et piscine ne devra pas excéder 30% de la taille des terrains, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Dans le secteur 1AUb

L'emprise au sol des constructions et piscine ne devra pas excéder 15% de la taille des terrains, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale

Dans le secteur 1AUa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toute les zones 1AU

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les demandes d'autorisation et de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Façade

Les façades seront recouvertes d'un enduit frotassé;

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes;

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes. Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures environnantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs.

Les souches de cheminées seront réalisées en volume simple. Elles doivent être sans couronnement et sans ornementation.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.).

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein en pierre de 1,00 mètre maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations d'essences locales.

Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site. Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article 1AU.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toute les zones 1AU

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

° 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDP, toutefois, pour les logements dont la superficie dépasse 75 m² de surface de plancher, l'obligation est plafonnée à 3 places,

° 1 place réservée au stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Ces places seront réalisées en supplément des autres places,

° 1 seule place par logement pour la réalisation de logements locatifs sociaux,

° 1 place de stationnement par tranche de 140 m² de SDP pour la réalisation de logements destinés aux personnes âgées.

Dans le cas de stationnement collectif, les places seront totalement ouvertes, aucun box fermé ne sera autorisé. Toutefois, des boxes peuvent être autorisés en supplément des places réglementaires.

Dans le cas de garage individuel, il sera accompagné d'une place de stationnement non clôturée comptabilisée dans les ratios fixés ci-dessus.

° 1 place de stationnement pour deux roues par tranche entamée de 5 logements.

- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 40 m² de surface de plancher

- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.

Article 1AU.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Dans toute les zones 1AU

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Pour les opérations d'ensemble, 15% de la surface des terrains doit être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Dans le secteur 1AUa

Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, et sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.

Dans le secteur 1AUb

Les espaces libres doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, et sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.

Section 1AU-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non applicable

Zone 1AUc

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme. Elle sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement.

Elle correspond à une zone à vocation résidentielle permettant la réalisation d'un habitat individuel sous la forme d'opérations d'ensemble au quartier Chautard.

Des mesures d'intégration paysagères et architecturales doivent être prises au regard de la sensibilité du site.

Section 1AUc.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 1AUc.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 1AUc.2;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les Habitations Légères de Loisirs isolées;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, les chalets et abris de jardins etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.

Article 1AUc.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.

2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

5 - Le risque feu de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Néanmoins :

- ° une carte des aléas de février 2006 fixe les périmètres exposés à ce risque (annexée au PLU),
- ° un porter à connaissance (PAC) sur la prise en compte du risque incendie lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme adressé à la commune par le Préfet du Var le 7 octobre 2015 contient des recommandations (annexée au PLU).

Il est y est rappelé principalement :

- ° les distances à respecter entre les projets de construction et les points d'eau incendies les plus proches,
- ° les caractéristiques des voies de desserte et aires de retournement.

admis à conditions particulières :

Sont admis et uniquement sous forme d'opérations d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement : toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article 1AUc.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

- Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins :

- ° 30 % du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux,
- ° 30 % du nombre total des logements à des logements en accession sociale,

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière
- Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Section 1AUc. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les opérations d'aménagement ne pourront s'effectuer qu'une fois le Pont de la Reppe redimensionné et adapté aux flux engendrés par le développement de la zone.

Les opérations d'aménagement ne pourront s'effectuer qu'une fois réalisé, au droit du Pont de la Reppe, l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RDN8.

Voirie :

Le plan de voirie de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur. (cf.III Orientations d'aménagement).

Les différentes opérations d'aménagement devront avoir une relation entre elles et le reste du quartier (réseau viaire, cheminements piétons et cycles).

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article 1AUc.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte.

En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades. Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration.

L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 1AUc.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article 1AUc.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article 1AUc.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article 1AUc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 1AUc.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et piscine ne devra pas excéder 20% de la superficie totale des terrains, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article 1AUc.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La côte de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres pour 50 % de l'emprises des constructions et 7 mètres pour les autres parties.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardin et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article 1AUc.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Les demandes d'autorisation et de déclarations préalables doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

Façade

Les façades seront recouvertes d'un enduit frotté.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes. Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée. Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs.

Les souches de cheminées seront réalisées en volume simple. Elles doivent être sans couronnement et sans ornementation.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.).

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein de 1,00 mètre maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique de 1 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations d'essences locales.

Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

La hauteur des talus et murs de soutènement restant visibles est limitée à 2,00 mètres.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article 1AUc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Modalités d'application :**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements. Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;

- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

° 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDP, toutefois, pour les logements dont la superficie dépasse 75 m² de surface de plancher, l'obligation est plafonnée à 3 places,

- ° 1 place réservée au stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Ces places seront réalisées en supplément des autres places,
- ° 1 seule place par logement pour la réalisation de logements locatifs sociaux,
- ° 1 place de stationnement par tranche de 140 m² de SDP pour la réalisation de logements destinés aux personnes âgées.

Dans le cas de stationnement collectif, les places seront totalement ouvertes, aucun boîtier fermé ne sera autorisé. Toutefois, des boîtes peuvent être autorisées en supplément des places réglementaires.

Dans le cas de garage individuel, il sera accompagné d'une place de stationnement non clôturée comptabilisée dans les ratios fixés ci-dessus.

- ° 1 place de stationnement pour deux roues par tranche entamée de 5 logements.

-bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 40 m² de surface de plancher

-hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.

Article 1AUc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Il est rappelé que l'aménagement paysager de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur. (cf.III Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les espaces libres doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales. Pour les opérations d'ensemble, 15% de la surface des terrains doit être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Section 1AUc-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non applicable

CHAPITRE 2

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AU

Zones 2AU

Caractère des zones

Les zones 2AU couvrent le périmètre d'espaces dont le développement urbain est projeté à moyen ou long terme : quartier entrée de ville du Beausset, quartier des Hermites et quartier du Broussan.

Leur ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent projet de Plan Local d'Urbanisme. Elles nécessitent la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent lié à l'implantation de logements, de services et d'équipements publics. Elles ont une vocation principale d'habitat ainsi que les équipements et services qui y sont liés.

Leur ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du Présent Plan local d'Urbanisme.

La zone 2AU en entrée de ville du village de Saint Anne et celle du quartier des Hermites font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.

Section 2AU-I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 2AU.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

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

Article. 2AU.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5- Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RDN8.

admis à conditions particulières :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que si leur implantation est indispensable dans la zone.
- L'extension mesurée des bâtiments existants si :
 - a) elle ne contrevient pas à l'ensemble des dispositions chapitres
 - b) elle ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dès lors qu'un bâti existe sur l'unité foncière
- Les piscines et leurs locaux techniques sous réserves d'être sur les terrains supportant déjà une habitation, dans la limite de 50m² de surface de bassin.

Section 2AU. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non renseigné

Article 2AU.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Non renseigné

Article 2AU.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article 2AU.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions autorisées devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article 2AU.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions autorisées peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non renseigné

Article 2AU.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article 2AU.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardin et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article 2AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non renseigné

Article 2AU.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non renseigné

Article 2AU.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Non renseigné

Section 2AU-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Caractère de la zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont réservées à l'exercice des activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

La commune est soumise à la présence de risques Inondation. L'enveloppe de la zone inondable est signalée sur les plans de zonage par les indices i. Elle devra être prise en compte dans les secteurs qui y sont soumis.

Les zones A comprennent des secteurs AI et un secteur Ap.

Les secteurs AI représentent des espaces à vocation agricole qui abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur au titre de l'article L.123--1-5 du Code de l'Urbanisme.

Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions existantes dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Les risques incendies auxquels ils sont exposés nécessitent une réflexion qui conduit à limiter la destination de ces bastides à l'accueil de bâtiments techniques, des résidences principales des exploitants et à exclure les activités agrotouristique au sein de ces Bastides.

Le secteur Ap est un secteur à vocation agricole protégé à l'intérieur duquel la constructibilité est limitée pour conserver un cône de vue sur les grès de St Anne.

Section A.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A. 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toutes les zones A

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

Le stationnement de caravanes isolées et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs est notamment strictement interdite.

Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones A

Rappel :

1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.

2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

5- Dans les secteurs soumis au risque inondation, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article L.111.2 du Code de l'Urbanisme.

6- Certaines zones A sont en site naturel classé. Les travaux de démolition et de construction sont soumis à l'autorisation du ministre chargé des sites, après consultation de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites et selon les projets et de l'impact sur le site classé, à autorisation préfectorale ou à autorisation ministérielle après avis de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites.

Dans toutes les zones A autres que les secteurs AI et Ap

Admises à conditions particulières :

A condition d'être liées et directement nécessaire à l'activité agricole d'une exploitation agricole et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines). La surface de plancher autorisée est de 250m² sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire

dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée.

Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée ou liés au besoin d'une exploitation agricole;

A condition qu'elles se situent dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

Les gîtes ruraux de surface de plancher par gîte sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la ferme;

Les centres équestres s'ils sont liés à l'activité agricole;

Les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants;

Les chambres d'hôtes sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

Les constructions, installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle pointillés :

° leur restauration est autorisée conformément à l'article L111-3 alinéa 2 du code de l'Urbanisme, sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

° De plus ces mêmes bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L 123-1-5.

A condition qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édiflée, présentant une surface de plancher initiale de 50 m², soit présente sur le terrain :

- les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. La surface de plancher totale (initiale et extension) ne devra pas excéder 250 m²

- les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) sont autorisées dans la limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes) sur l'unité foncière support de la construction. Les annexes devront se situer à 20 m maximum de la construction principale existante, leur hauteur limitée à 3,20 m.

- les piscines sont autorisées à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m² et qu'elle se situe à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.

Dans les secteurs AI :

Admises à conditions particulières :

A condition qu'elles se situent dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines);

Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle pointillés :

° leur restauration est autorisée conformément à l'article L111-3 alinéa 2 du code de l'Urbanisme, sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

° De plus ces mêmes bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L 123-1-5 Toutefois, il conviendra d'y exclure les activités d'hébergement de tourisme et de loisirs (chambres d'hôtes, accueil du public, gîtes, camping à la ferme).

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas

d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée ou liés au besoin d'une exploitation agricole;
Les constructions, installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

Dans le secteur Ap :

Admises à conditions particulières :

L'utilisation du sol à usage agricole;

Les travaux confortatifs des constructions existantes ne créant pas de surfaces de planchers supplémentaires;

La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme;

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et si elles entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée ou liés au besoin d'une exploitation agricole; dans la zone et s'ils ne portent pas atteintes au cône de vue sur les grès de St Anne.

Section A. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones A

Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent présenter une largeur minimale de voirie de 4 mètres.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones A

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire quand celui-ci existe.

A défaut, les constructions seront raccordées à un système individuel autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncées dans les annexes sanitaires.

Une distance minimale de 5 mètres devra être réservée entre le système de traitement d'une installation d'assainissement autonome et toutes constructions.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains**Dans toutes les zones A**

Non applicable

Article A.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**Dans toutes les zones A**

1. Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RDN8.

2. 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 réseaux d'intérêt public ;
- ° à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- ° aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25m de la RDN8. Cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.

3. Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10m de l'axe des routes départementales, et à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article A.7: Implantation par rapport aux limites séparatives**Dans toutes les zones A**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 10 mètres;

Une implantation différente peut être admise pour les extensions, les travaux confortatifs et le changement de destination des constructions existantes, ainsi que pour les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire aux services publics;

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

**Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Dans toutes les zones A**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

**Article A.9 : Emprise au sol
Dans toutes les zones A**

Non renseigné

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions**Condition de mesure**

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale**Dans toutes les zones A**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Elles ne s'appliquent pas également aux bâtiments techniques liées à l'exploitation agricole, lorsqu'il existe une impossibilité technique avérée à respecter ces règles d'implantation.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**Dans toutes les zones A**

Le projet peut être refusé ou n'être qu'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.

Couvertures :

La pente doit se situer entre 27 et 35 %. Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Pour les hangars agricoles, elles pourront être réalisées en tôles teintés dans des couleurs en harmonie avec le paysage immédiat (sols, végétation).

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.).

Façades :**a) Les ouvertures :**

Les coffres des volets roulants des hangars ne seront pas visibles en façade extérieure. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

b) Enduits et aspects de façades :

Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Pour les bâtiments annexes et les ajouts, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale. Pour les hangars agricoles, les bardages métalliques peuvent être utilisés teintés dans des couleurs en harmonie avec le paysage immédiat (sols, végétation).

Les constructions en pierres sèches sont autorisées.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Clôtures :

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètres. En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives ou des grillages avec obligation de plantation d'essences locales.

Sur les voies publiques et privées elles seront constituées :

soit d'un grillage avec obligation de plantation d'essences locales,

soit d'un muret en pierre sèche d'une hauteur maximum de 0,80 mètres rehaussé d'une grille métallique ou un grillage avec obligation de plantation.

Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitation ou chaque extension de construction à usage d'habitation ou une annexe une haie devra être implantée au contact des parcelles cultivées.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs. Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site. Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones A

Non renseigné

Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Dans toutes les zones A

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Section A-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans toutes les zones A

Non applicable

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières N

Zones N

Caractère des zones

Il s'agit de zones naturelles. Les zones N sont des zones à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La commune est soumise à la présence de risques Inondation aux abords de la Reppe, de la Bérenguière et du Destel. L'enveloppe de la zone inondable est signalée sur les plans de zonage par les indices i. Elle devra être prise en compte dans les secteurs qui y sont soumis. Les secteurs classés en Ni aux abords de la Reppe et de la Bérenguière correspondant à des secteurs inondables pour lesquels l'aléa est fort à très fort pour la crue d'occurrence centennale définie par l'étude BCEOM de 2004.

Section N.I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article N-2.

Le stationnement de caravanes isolées et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs est notamment strictement interdite.

Article. N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5- Dans les secteurs soumis au risque inondation, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.
- 6- Certaines zones N sont en site naturel classé. Les travaux de démolition et de construction sont soumis à l'autorisation du ministre chargé des sites, après consultation de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites et selon les projets et de l'impact sur le site classé, à autorisation préfectorale ou à autorisation ministérielle après avis de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites.

admis à conditions particulières :

Les travaux confortatifs des constructions existantes ne créant pas de surfaces de planchers supplémentaires.

reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments techniques, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels;

Les bâtiments techniques, installations et travaux nécessaires aux équipements publics;

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section N. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Assainissement :

Le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.

Une distance minimale de 5 mètres devra être réservée entre le système de traitement d'une installation d'assainissement autonome et toutes constructions.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains

Non applicable

Article N.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

-au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RDN8;

-au moins égale à 10 mètres des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;

-au moins égale à 15 mètres des berges et des cours d'eau.

Article N.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 5 mètres.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

Article N.9 : Emprise au sol

Non renseigné

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être qu'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.

Les demandes de permis de construire ou de déclaration de travaux doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Couvertures :

Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les **dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.)**

Façades :

Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Les constructions en pierres sèches sont autorisées. Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Clôtures :

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètres. En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives ou des grillages avec obligation de plantation. Sur les voies publiques et privées elles seront constituées :

soit d'un grillage avec obligation de plantation d'essences locales,

soit d'un muret en pierre sèche d'une hauteur maximum de 0,80 mètres rehaussé d'une grille métallique ou un grillage avec obligation de plantation d'essences locales.

Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitation ou chaque extension de construction à usage d'habitation ou une annexe une haie devra être implantée au contact des parcelles cultivées.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs. Les murs de soutènement seront réalisées en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site. Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non renseigné

Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Section N-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non applicable

CHAPITRE 2

Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières 2N

Zone 2N

Caractère de la zone

Les zones 2N correspondent à des périmètres, en milieu naturel, abritant des constructions existantes dont l'agrandissement est autorisée sous réserve de conditions.

Elles comprennent les secteurs : 2Nc : secteur destiné à l'accueil d'activités culturelles et de loisirs liées au fort Pipaudon 2Nd : secteur destiné à la réhabilitation de l'ancienne carrière de Basalte. Il s'agit d'accueillir un espace muséographique minéral, un hébergement hôtelier et un parc paysager dans la mesure où ces aménagements respectent les conditions nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies.

Section 2N.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toutes les zones 2N

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 2N-2.

Le stationnement de caravanes isolées et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs est notamment strictement interdite.

Article. 2N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5- Certaines zones 2N sont en site naturel classé. Les travaux de démolition et de construction sont soumis à l'autorisation du ministre chargé des sites, après consultation de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites et selon les projets et de l'impact sur le site classé, à autorisation préfectorale ou à autorisation ministérielle après avis de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites.

admis à conditions particulières :

Dans toutes les zones 2N autres que les secteurs 2Nc et 2Nd :

La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que si leur implantation est indispensable dans la zone.

A condition qu'une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, présentant une surface de plancher initiale de 50 m², soit présente sur le terrain :

- les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. La surface de plancher totale (initiale et extension) ne devra pas excéder 250 m²
- les annexes aux habitations existantes (garage, abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins et abri de piscine) sont autorisées dans la limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes) sur l'unité foncière support de la construction. Les annexes devront se situer à 20 m maximum de la construction principale existante, leur hauteur limitée à 3,20 m.
- les piscines sont autorisées à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 50 m² et qu'elle se situe à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.

Dans le secteur 2Nc :

La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que si leur implantation est indispensable dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux activités culturelles et de loisirs liées au fort Pipaudon.

Dans le secteur 2Nd :

La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que si leur implantation est indispensable dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Les constructions et aménagements en vue :

- de l'accueil d'un espace muséographique minéral
- d'un hébergement à usage hôtelier
- d'un parc paysager

Section 2N. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones 2N :

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante

instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article 2N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones 2N :

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.

Une distance minimale de 5 mètres devra être réservée entre le système de traitement d'une installation d'assainissement autonome et toutes constructions.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation. Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Article 2N.5 : Superficie minimale des terrains

Dans toutes les zones 2N :

Non applicable

Article 2N.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans toutes les zones 2N :

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RDN8;
- au moins égale à 10 mètres des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;
- jusqu'à l'alignement des voies et emprises communales existantes ou à créer pour les annexes;
- au moins égale à 15 mètres des berges et des cours d'eau;

Article 2N.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones 2N :

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 5 mètres.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article 2N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones 2N :

Non renseigné

Article 2N.9 : Emprise au sol

Dans toutes les zones 2N autres que les secteurs 2Nc et 2Nd :

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos, abri de jardins, abri de piscine) ne doit pas excéder 50 m².

Article 2N.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Hauteur maximale

Dans toutes les zones 2N :

La hauteur des constructions et des ouvrages ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardin et abri de piscine) ne doit pas excéder 3,20 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article 2N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toutes les zones 2N :

Le projet peut être refusé ou n'être qu'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.

Les demandes de permis de construire ou de déclaration de travaux doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures, appentis, piliers).

Couvertures :

Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.)

Façades :

Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Les constructions en pierres sèches sont autorisées. Les blocs de climatisation ou d'extraction d'air non-intégrés dans les parois et sans dispositifs architecturaux de masquage sont interdits.

Clôtures :

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètres. En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives ou des grillages avec obligation de plantation d'essences locales.

Sur les voies publiques et privées, elles seront constituées :

soit d'un grillage avec obligation de plantation d'essences locales,

soit d'un muret en pierre sèche d'une hauteur maximum de 0,80 mètres rehaussé d'une grille métallique ou un grillage avec obligation de plantation d'essences locales.

Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitation ou chaque extension de construction à usage d'habitation ou une annexe une haie devra être implantée au contact des parcelles cultivées.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont autorisées sous réserve de les intégrer de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques.

Mur de soutènement

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Environnement et énergies renouvelables

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

Article 2N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones 2N :

Non renseigné

Article 2N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Dans toutes les zones 2N :

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales.

Section 2N-III : POSSIBILITES MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans toutes les zones 2N :

Non applicable

CHAPITRE 3

Dispositions applicables aux zones Naturelles 3N

Zones 3N

Caractère des zones

Il s'agit d'une zone de valorisation des richesses économiques de la commune. Elles correspondent aux périmètres d'exploitations d'anciennes carrières et de carrières actuelles.

Elles comprennent les secteurs :

3Nx : correspondant aux installations, ouvrages et travaux de traitement nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des matériaux de carrières.

3Nh : correspondant d'une part, aux installations, ouvrages et travaux de traitement nécessaires à l'exploitation à la valorisation des matériaux de carrières et d'autre part, au dépôt d'inertes et aux installations, ouvrages et travaux de traitement et valorisation des déchets verts et bois et des déchets du B.T.P (centre de tri et valorisation des déchets du

B.T.P et centre de tri et valorisation des déchets verts et bois). 3Nz : correspondant aux installations, ouvrages et travaux de traitement nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des matériaux de B.T.P et aux activités connexes (centrale d'enrobés, centrale à béton, installation de concassage criblage).

Section 3N. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 3N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toutes les zones 3N :

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles définies à l'article 3N.2

Article 3N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones 3N :

Rappel :

1- L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité conformément à l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article R.421-12, l'édification d'une clôture sera précédée d'une déclaration préalable lorsque le conseil municipal aura décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

5- Certaines zones 3N sont en site naturel classé. Les travaux de démolition et de construction sont soumis à l'autorisation du ministre chargé des sites, après consultation de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites et selon les projets et de l'impact sur le site classé, à autorisation préfectorale ou à autorisation ministérielle après avis de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites.

6- Le développement des activités de valorisation et de tri des déchets de BTP et des déchets verts et bois est soumise à la définition d'études paysagères spécifiques s'assurant que les projets d'installations industrielles ne portent pas atteinte au projet de classement du Gros Cerveau. Elles veilleront à assurer la compatibilité du projet d'implantation avec le projet de classement du Gros Cerveau.

admis à conditions particulières :

Dans les secteurs 3Nx :

- Les carrières, ballastières, gravières, et dépôts de matériaux, y compris la remise en état et la revégétalisation du site après exploitation.

- Les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des matériaux des carrières;

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au dépôts d'inertes et au traitement et à la valorisation des déchets verts et bois (centre de tri et valorisation);

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au traitement et à la valorisation des déchets du B.T.P (centre de tri et valorisation); Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

- La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs 3Nh :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au dépôts d'inertes et au traitement et à la valorisation des déchets verts et bois (centre de tri et valorisation); Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au traitement et à la valorisation des déchets du B.T.P (centre de tri et valorisation);

- La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme. Les ouvrages techniques destinés au fonctionnement des services publics;

Dans le secteur 3Nz :

- Les installations fixes ou mobiles, ouvrages et travaux nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des matériaux de B.T.P et aux activités connexes (centrale d'enrobés, centrale à béton, installation de concassage criblage).
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, La reconstruction à l'identique des bâtiments conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Section 3N. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****Dans toutes les zones 3N :****Accès :**

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

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article 3N.4 : Conditions de desserte par les réseaux**Dans toutes les zones 3N :****Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Assainissement :

Les constructions seront raccordées à un système individuel autonome conforme à la législation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncées dans les annexes sanitaires. Une distance minimale de 5 mètres devra être réservée entre le système de traitement d'une installation d'assainissement autonome et toutes constructions.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de désablage, déshuilage avant rejet dans les réseaux prévus à cet effet.

Les surfaces de stationnement, d'évolution des véhicules et engins, de stockage de matériaux doivent être étanches et dotées d'un dispositif de dégraissage-déshuilage et de lavage des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 3N.5 : Superficie minimale des terrains**Dans toutes les zones 3N :**

Non applicable

Article 3N.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**Dans toutes les zones 3N :**

1. Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RDN8.

2. 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 réseaux d'intérêt public ;
- ° à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- ° aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25m de la RDN8. Cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.

3. Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10m de l'axe des routes des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 3N.7: Implantation par rapport aux limites séparatives**Dans toutes les zones 3N :**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 10 mètres.

Article 3N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans toutes les zones 3N :**

Non renseigné

Article 3N.9 : Emprise au sol Dans toutes les zones 3N :

Non renseigné

Article 3N.10 : Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones 3N : Non renseigné

Article 3N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**Dans toutes les zones 3N :**

Le projet peut être refusé ou n'être qu'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.

Durant toute l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état et boisé par des espèces de haute tige.

Les réhabilitations des carrières devront tenir compte des zones humides et ne pas y porter atteinte.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques. Dans ce cas, les écoulements devront être rétablis et les remblaiements réalisés dans le respect de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Article 3N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Dans toutes les zones 3N :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone. Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations.

Article 3N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**Dans toutes les zones 3N :**

Non renseigné

Section 3N-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3N. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans toutes les zones 3N :

Non applicable

ANNEXES DU REGLEMENT

4.1a Recommandations architecturales

4.1b Bastides à préserver

4.1c Gestion des eaux pluviales

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE D'EVENOS



PLAN LOCAL D'URBANISME



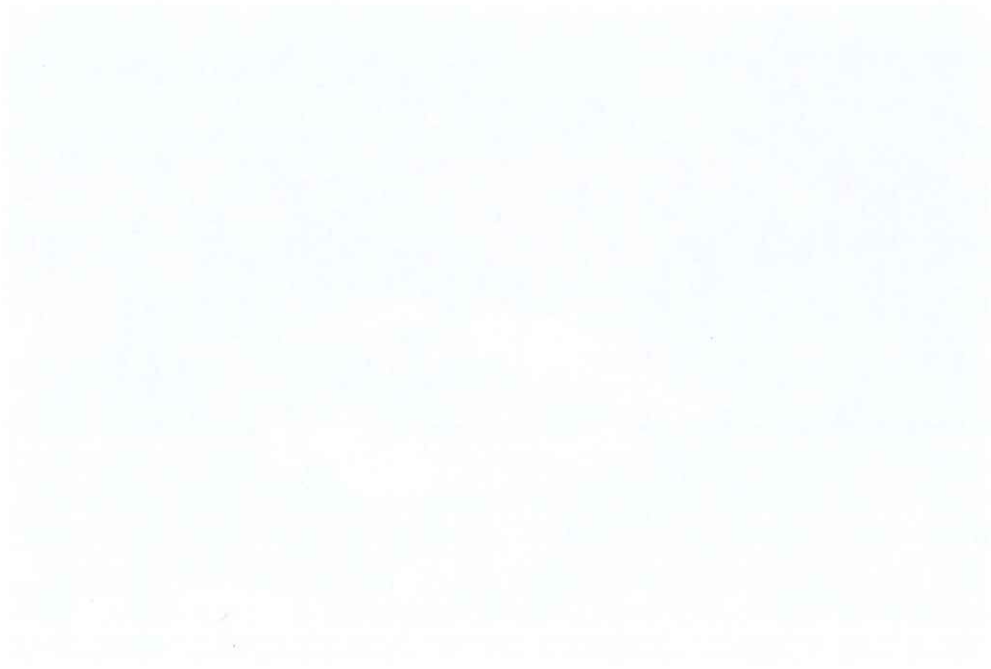
PIECE N° 4.1 – REGLEMENT ECRIT
ANNEXES : 4.1a – Recommandations architecturales

Non modifiée depuis l'élaboration du P.L.U approuvé par DCM du 12.05.2012

P.O.S approuvé par DCM du 04.03.1993
Révision du P.O.S valant élaboration du P.L.U approuvé par DCM du 12.05.2012
Modification N°1 du P.L.U approuvée par DCM du 13.06.2013
Modification N°2 du P.L.U approuvée par DCM du 04.03.2015
Modification N°3 du P.L.U approuvée par DCM du 03.04.2017



THE UNIVERSITY OF CHICAGO



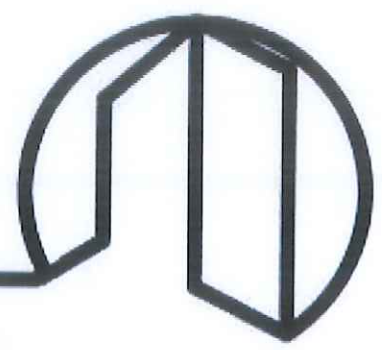
2.43.35.



E A M L

Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de l'Espace

ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE-LUMINY



LE VIEIL EVENOS

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES



MAIRIE
D'EVENOS
83350

OPERATIONS ETUDES

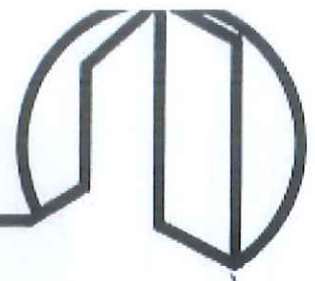
Opéra

ET RECHERCHES
EN AMENAGEMENT



7.01.94

VIEIL EVENOS - Recommandations architecturales



1- LE DOMAINE PUBLIC

- **Traitement de sol**
pavage, dallage
- **Eclairage public**
- **Mobilier urbain**
- **Signalétique**
- **Réseaux**

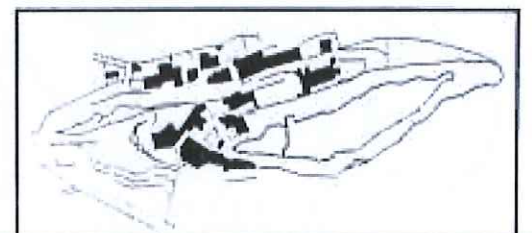
2- LE BATI

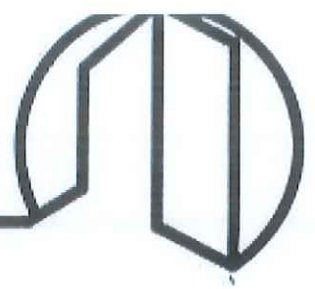
- **Eléments de façade**
 - Matériaux, texture, couleur
 - Rénovation
 - Les percements
 - Les menuiseries
 - # Les portes
 - # Les fenêtres
 - # Les volets
- **Eléments d'ornementation**
 - Les ferronneries
 - # Les grilles
 - # Les garde-corps
 - Les auvents
- **Les toitures**
 - Les couvertures
 - Les rives
 - Les débords
 - Les souches de cheminées
 - Eléments divers

3- LES LOCAUX COMMERCIAUX

- **Les devantures**
- **Les enseignes**

4- LES COULEURS

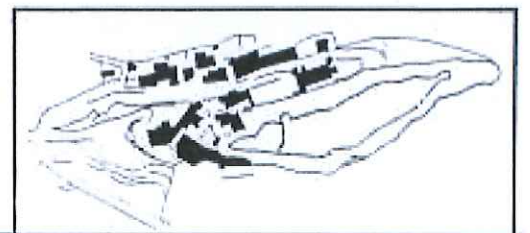


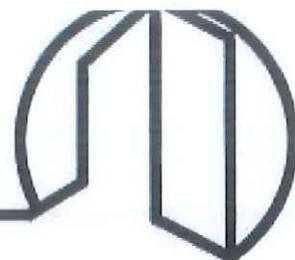


1

LE DOMAINE PUBLIC

- **Traitement de sol**
pavage, dallage
- **Eclairage public**
- **Mobilier urbain**
- **Signalétique**
- **Réseaux**





• TRAITEMENT DE SOL

• Pavage , dallage



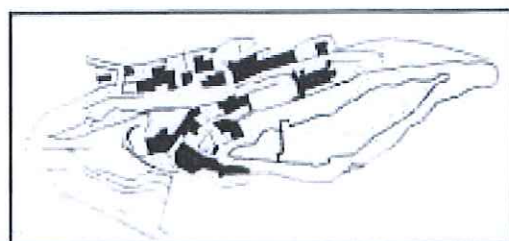
rue de l'Escaillon

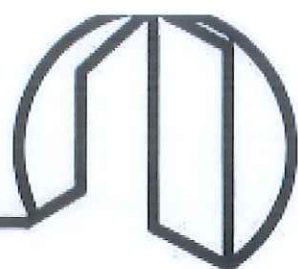


rampe d'accès à l'église

Actuellement, toutes les rues et les places sont goudronnées y compris les rues inaccessibles aux voitures. Ce bitume ne met en valeur ni les rues, ni le bâti.

Un traitement en calade avec des matériaux locaux redonnerait son cachet originel au village et correspondrait mieux à la réalité de sa pratique ainsi qu'à la volonté de s'adapter aux attentes du visiteur.





• ECLAIRAGE PUBLIC



Eclairage EDF

L'éclairage doit s'adapter aux différents espaces et à l'architecture des voies et placé, incorporé aux murets de soutènement, en applique sur les façades, lampadaires le long des voies. Le château et les remparts mériteraient un éclairage qui les mettent en valeur.

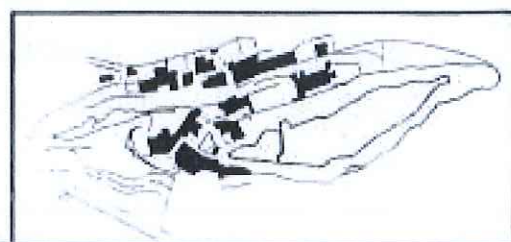
Actuellement il y a deux styles d'éclairage différents qui ne mettent pas en valeur le village. Une seule gamme comprenant différents produit d'éclairage (poteau, applique, borne) est recommandé.

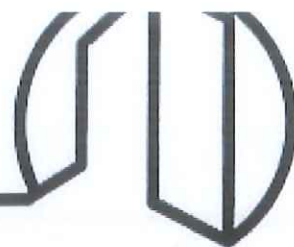


Lampadaire



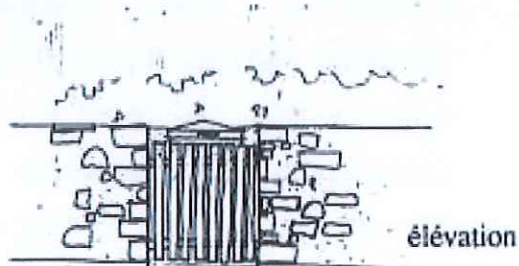
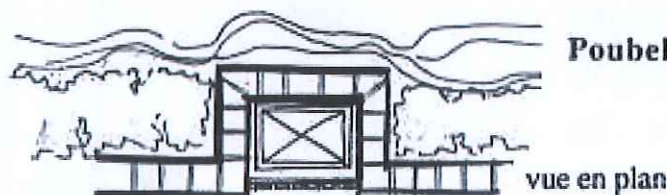
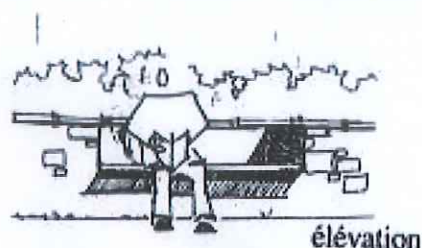
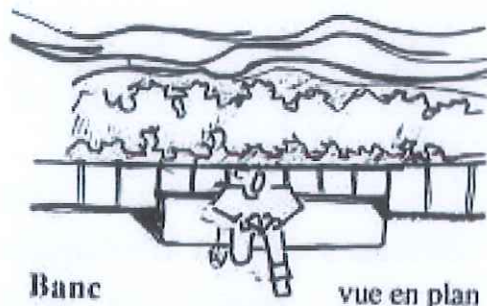
Lanterneau suspendu





• MOBILIER URBAIN

• Bancs, poubelles, jardinières, fontaines...



Des bancs en pierre, en bois, incorporés à certains endroits dans les murets devraient équiper les places et les espaces de repos. Ces bancs devront s'accorder avec les matériaux environnants (texture, couleurs).

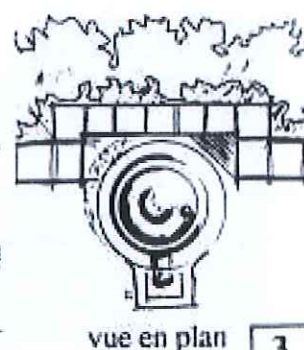
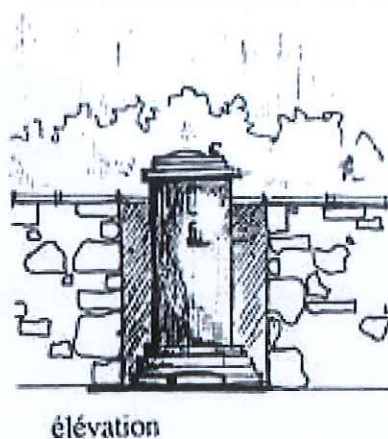
Les jardinières, maçonnées ou en pierres locales devront avoir les mêmes qualités que les murs des façades (couleurs, textures).

Une fontaine, ou une borne fontaine dans le village pourrait compléter l'équipement sanitaire de la place Marie MAURON.

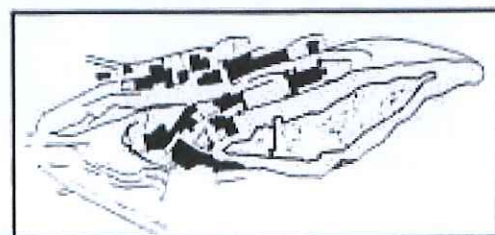
Actuellement il n'y a pas de mobilier urbain en tant que tel dans le village.

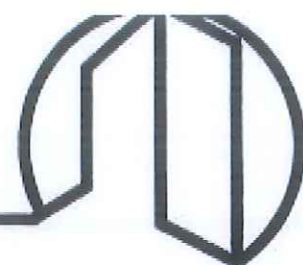
Les murets servent de bancs mais certains équipements seraient nécessaires d'une part pour embellir le village (jardinières) et d'autre part pour répondre au besoin des nombreux visiteurs, (poubelles, fontaines). Les poubelles devraient être incorporées à des murets.

Borne fontaine



3





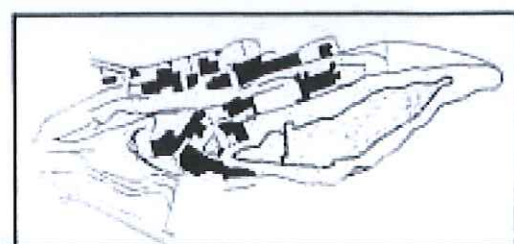
• SIGNALÉTIQUE

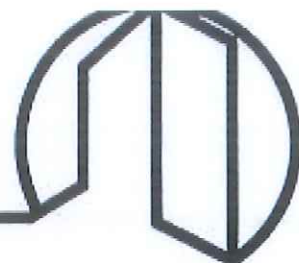
• *Indication des rues et des places*

L'indication des rues et des places pourrait être intégrée aux façades, en utilisant une pierre locale ou reconstituée scellée au même nu que la façade.



L'indication de parcours ou de bâtiment (église, château etc...) pourrait se faire de la même manière .





• RESEAUX

• EDF, P&T, eaux usées et branchements divers

Les pylônes EDF et PTT dans toutes la partie extra-muros du village pourraient être supprimés et les câbles enterrés.

Les alimentations individuelles actuellement en saillie, sur la plupart des bâtiments (place du Portalet, rue du Bon Temps, par exemple) pourraient être intégrées par saignées ou par cheminements intérieurs.

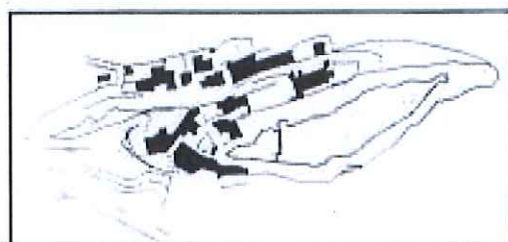
les réseaux aériens (rue du Bon Temps, par exemples) pourraient être enterrés. Les descentes d'eaux usées en façades des maisons construites sur les remparts pourraient être dissimulées.

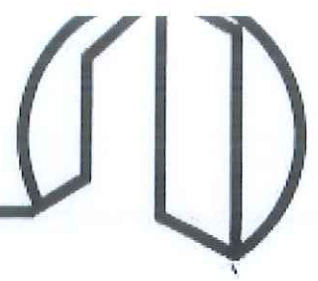


Coffret EDF en saillie



Compteur encastré mais façade peu esthétique

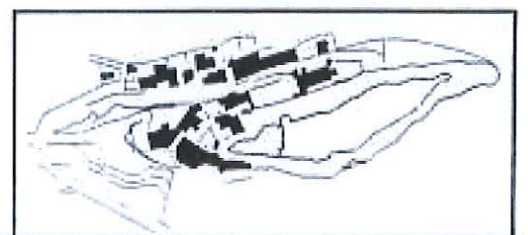


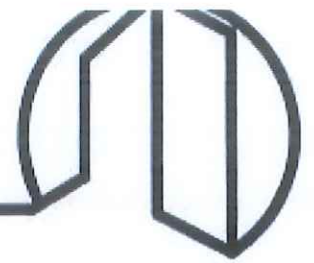


2

LE BATI

- **Eléments de façade**
 - Matériaux, Texture, Couleur
 - Rénovation
 - Les Percements
 - Les Menuiseries
 - # Les Portes
 - # Les Fenêtres
 - # Les Volets
- **Eléments d'ornementation**
 - Les Ferronneries
 - # Les Grilles
 - # Les Garde-Corps
 - Les Auvents
- **Les Toitures**
 - Les Couvertures
 - Les Rives
 - Les Débords
 - Les souches de cheminées
 - Eléments divers





• ELEMENTS DE FACADE

• *Matériaux, texture, couleur.*

Palettes des matériaux et des textures



1 calcaires
2 basalte



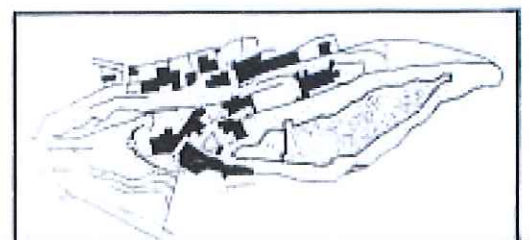
3 mélange calcaire + basalte

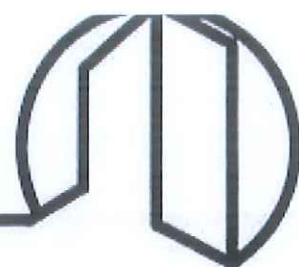


4 5 basalte + restes d'enduit
calcaires



6 enduit récent frottassés
7 enduit anciens





• ELEMENTS DE FACADES

• *Rénovation*

Rénovations correctes



1-Rénovation dans le style local



2-Rénovation partielle
(problème raccord enduit appareillage de pierre)

Rénovations maladroites

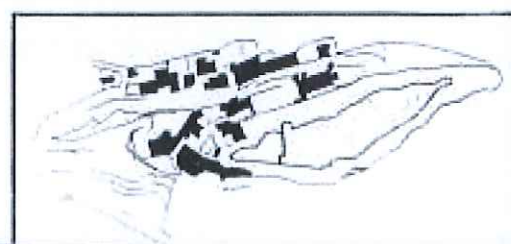


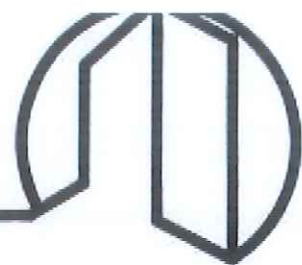
3-Rénovation avec un matériau rapporté.



4-Rénovation "à la va-vite" avec un matériau rapporté.

7



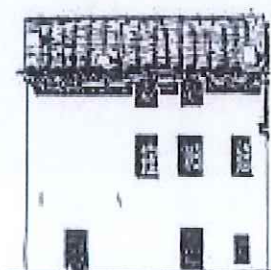


• ELEMENTS DE FACADES

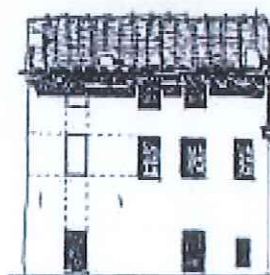
• *Les percements*

S'il n'est pas évident de trouver des façades parfaitement ordonnancées dans le village, il conviendrait, en cas de rénovation et de création de percement de respecter les proportions des percements existants.

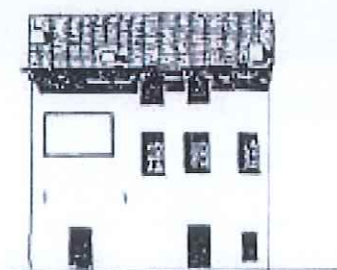
Façade initiale



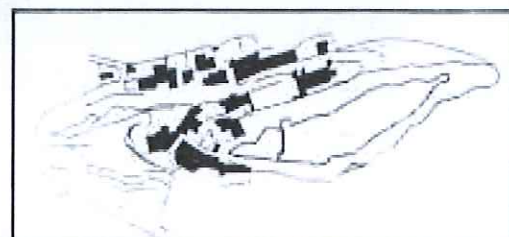
Création respectant les proportions

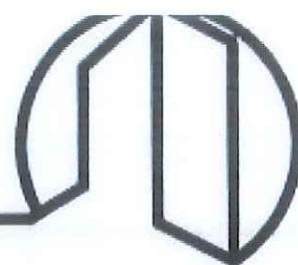


Création maladroite



Ce type de percement n'appartient pas au vocabulaire architectural du village.





• ELEMENTS DE FACADES

• *Les menuiseries* Les portes:

Les plus simples sont formées de deux cours de planches croisés, cloués entre eux par des clous de fer forgé qui apparaissent peu.

Les planches des portes, en général, en chêne ou en châtaignier, sont coupées dans les plus beaux arbres; sur l'extérieur deux suffisent pour un vantail. Il existe aussi les portes avec baguettes moulurées. Ces baguettes, utilisées comme calfeutrement à l'origine, soulignent aujourd'hui des décors.

De l'époque classique, il y a les panneaux assemblés qui viennent se plaquer sur le double cours de planches. toutes ces portes butent directement sur une feuillure en maçonnerie.

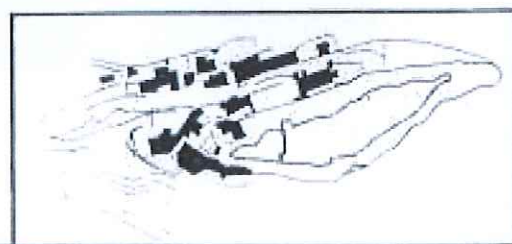


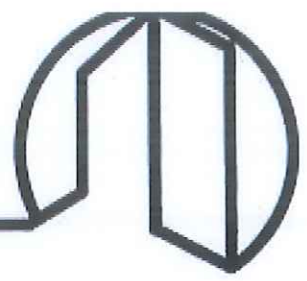
Porte rénovée dans le style



Porte renaissance Encadrement en calcair blanc taillé

L'encadrement en arc plein cintre est fait de blocs de basaltes ou de calcaires ouvragés. Les seuils sont en pierre.

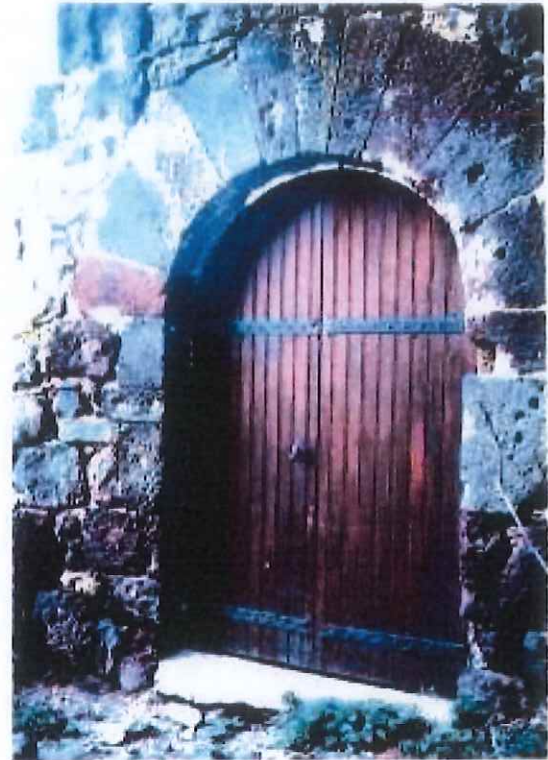




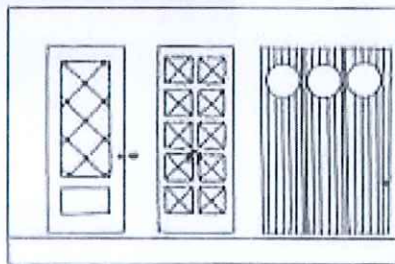
• ELEMENTS DE FACADES

• *Les menuiseries*

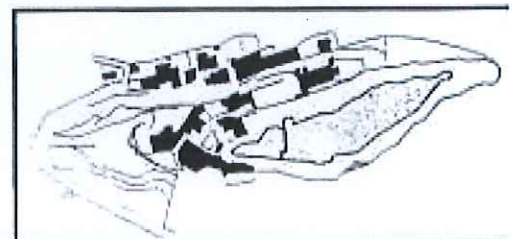
Cette porte est une porte ordinaire rapportée sur un encadrement ancien. Une porte comme les deux précédente aurait plus en rapport avec un tel encadrement, de plus le seuil est en béton brut.

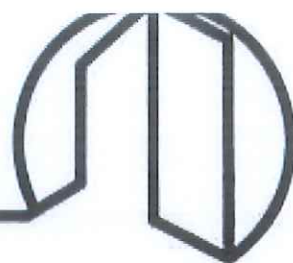


Ce qu'il faut éviter.



Le seuil et le auvent ne sont pas des éléments du vocabulaire architectural du village.





• ELEMENTS DE FACADES

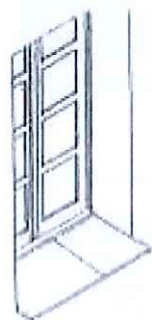
• *Les menuiseries* Les fenêtres:

Il est difficile de déterminer un type de fenêtre unique pour Evenos tant il y eut de transformations à ce niveau, comme le montre ces photos.

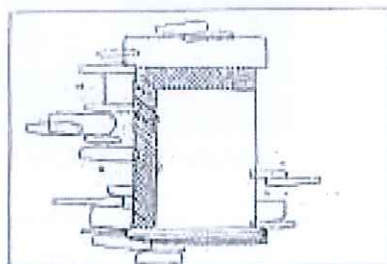


Toutefois, nous pouvons recommander en cas de rénovation, de refaire à l'identique ou au moins de respecter les proportions et les matériaux.

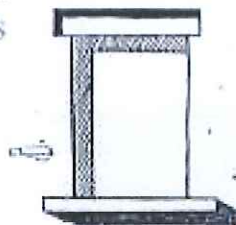
Les appuis en béton préfabriqués avec larmiers sont déconseillés.



OUI



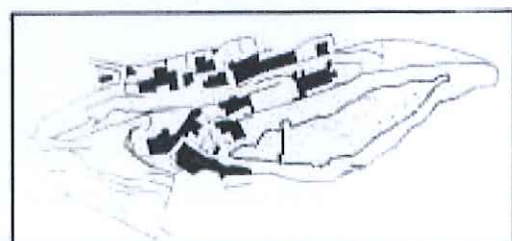
Les appuis béton lisses ou carrelage doivent s'harmoniser avec la façade.

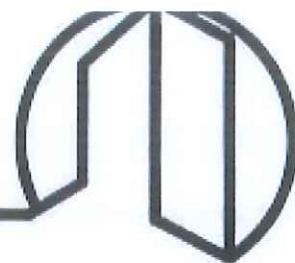


NON



II





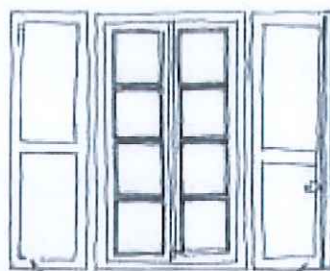
• ELEMENTS DE FACADES

• Les menuiseries

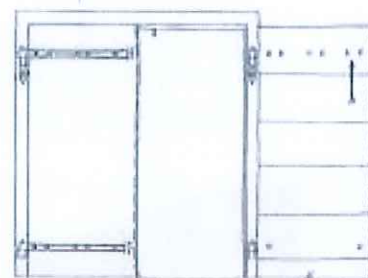
Les volets:

Les volets les plus courants sont formés d'un cours de planche verticale et de traverse clouées.

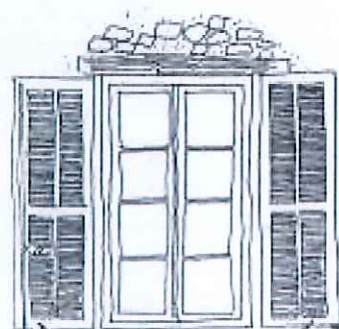
Les volets à persiennes sont aussi présents sur quelques maisons.



volet à 1 cours de planche verticale



volet à 2 cours de planches croisées



volet persienné



Nécessité d'harmoniser les couleurs des volets

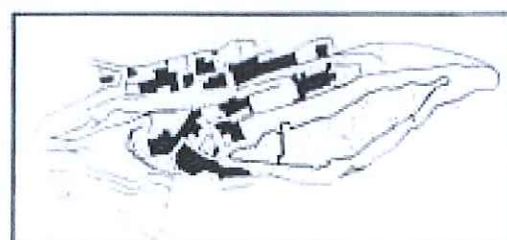
Ce qu'il est déconseillé de faire lors d'une rénovation:

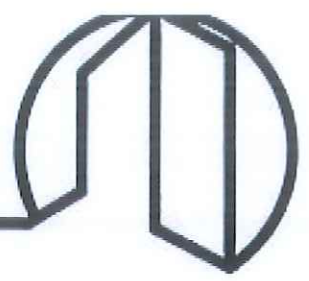


volet roulant et fenêtre bandeau



pastiche de volet persienné





• ELEMENTS DE FACADES

• *Eléments d'ornementation :* Les ferronneries.

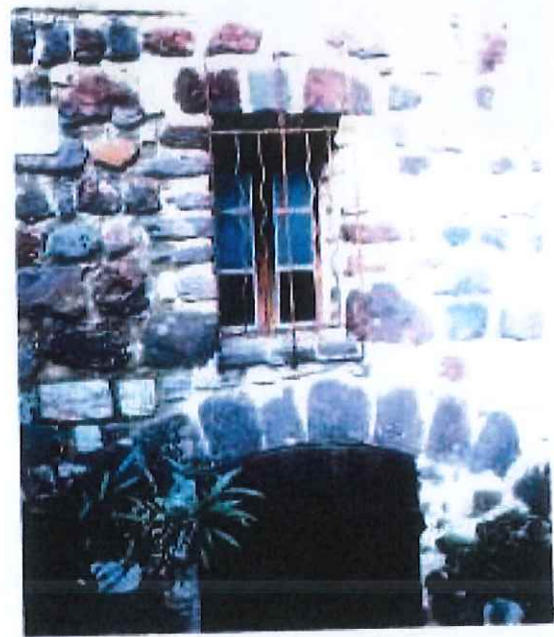
les éléments de ferronnerie sont rares en architecture traditionnelle compte tenu de leur coût.

Les grilles:

Elles constituent principalement la défense des ouvertures au rez-de-chaussée. Le scellement se fait dans l'embrasure des fenêtres.

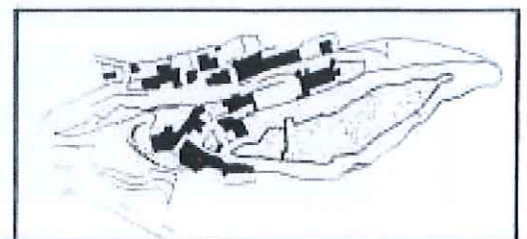
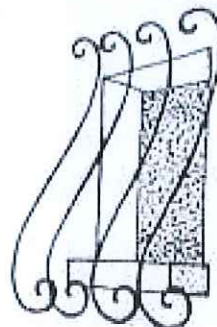
Dans les nouvelles réalisations la simplicité des formes doit être recherché.

dans le village nous trouvons peu de grilles et de plus certaines sont des grilles rapportées.



grilles rapportées en applique

Ce qu'il ne faut pas faire :



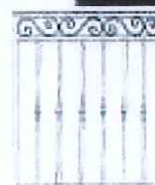
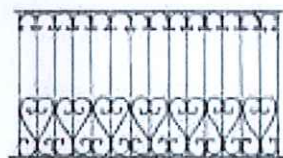


• ELEMENTS DE FACADES

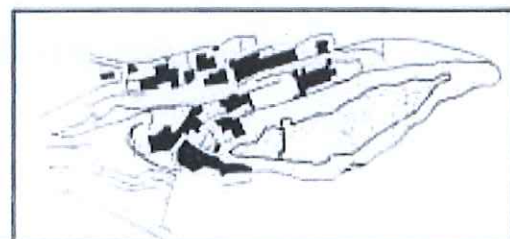
• *Eléments d'ornementation :* Les garde-corps:

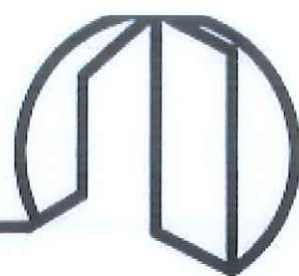
A Evenos la présence actuelle de garde-corps n'est due qu'à des modifications de l'architecture initiale:

- création de terrasses en toitures ou sur garage
- modification de baie
- création de balcons.



Dans le cas d'une création ou d'une réhabilitation, il est recommandé des garde-corps sobres — avec un barreaudage vertical plus ou moins ouvragé tels que l'on pouvait les trouver en Provence.





• ELEMENTS DE FACADES

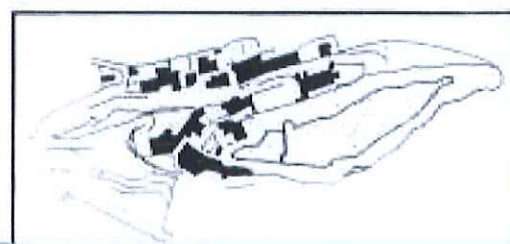
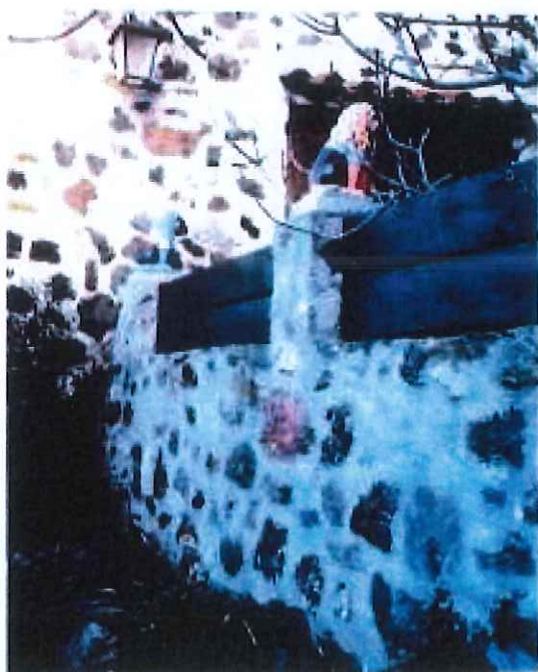
• *Eléments d'ornementation* : Les auvents:

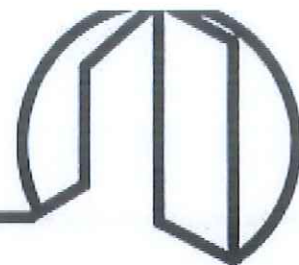


ossature bois et couverture de tuile ronde



Clôtures à éviter:





• LES TOITURES

• *Les couvertures*



vue depuis le donjon

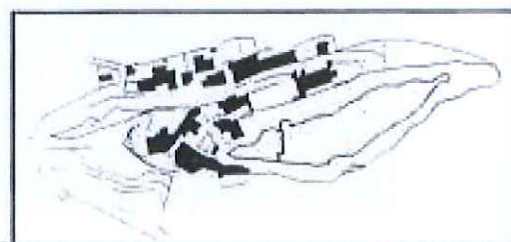
L'ensemble des toits donne une image particulière du site. Il convient de préserver cet aspect.

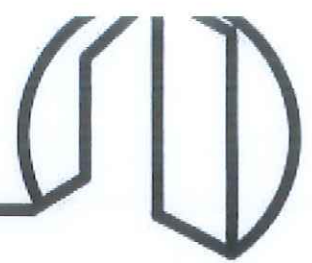
Toute les toitures sont composées de tuiles canal à une exception. (voir ci-dessous).



village extra-muros tuiles rondes et tuiles mécaniques

Toitures de tuiles mécaniques avec les rues en tuiles rondes. En cas de réfection de toiture il conviendrait d'employer des tuiles canal.

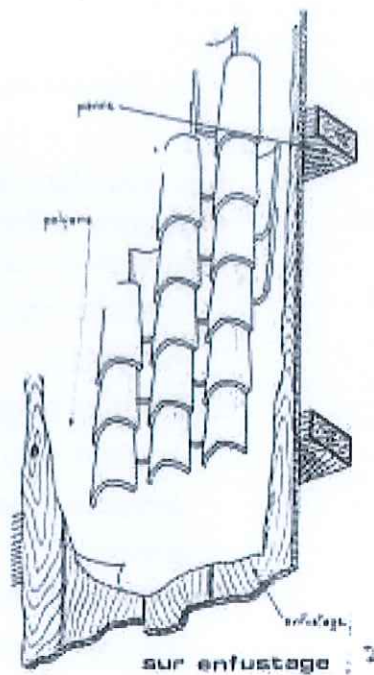
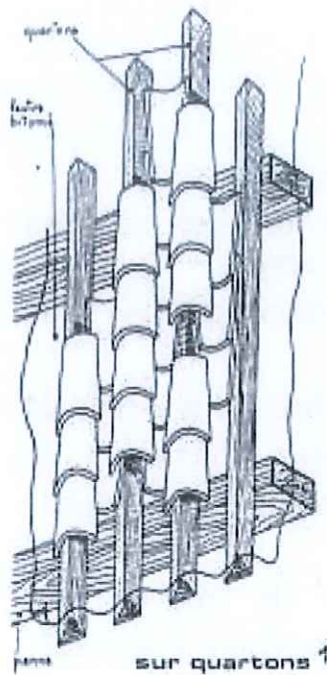




• LES TOITURES

• Les couvertures

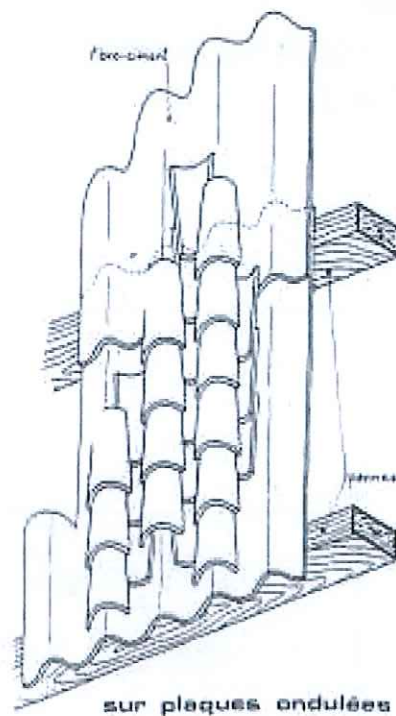
La réhabilitation de toitures



- A l'identique

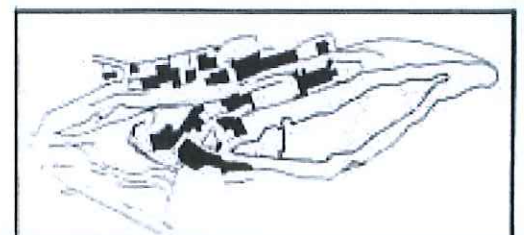
1-avec des tuiles canal mises en œuvre à l'ancienne sur "quartons" après interposition d'un feutre bitumé ou d'un polyane.

2-Avec tuiles canal posées au mortier de chaux sur "enfustage" ou "voligeage" avec interposition d'un feutre bitumé ou d'un polyane.



-Sur plaques fibro-ciment

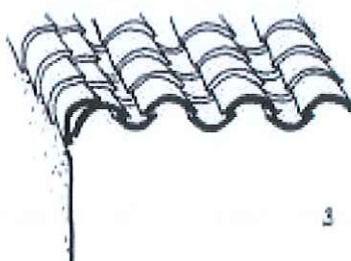
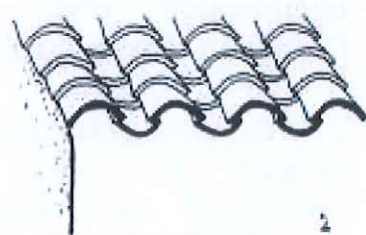
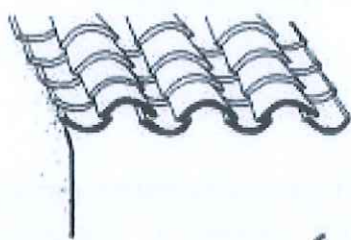
3-Avec tuiles canal de dessus et de dessous fixées au mortier de chaux ou par plots de colle.





• LES TOITURES

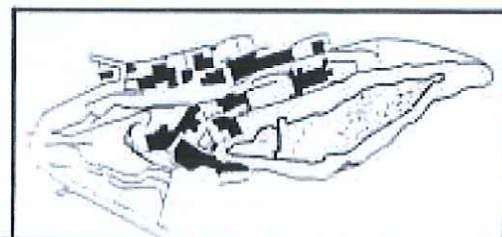
• *Les rives*

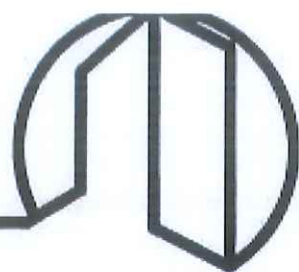


Les rives latérales isolées:
Plusieurs solutions ont été adoptées
pour réaliser cet ouvrage:

- 1- Dernier rang terminé par une tuile courante.
- 2- Dernier rang réalisé par une tuile de couvert qui venait légèrement en avancée par rapport au murs-pignons.
- 3- Double tuiles de couvert qui assuraient une meilleure étanchéité, car il y avait, à cet endroit, un risque certain.

à Evenos nous retrouvons en majorité
la solution 2 et 3





• LES TOITURES

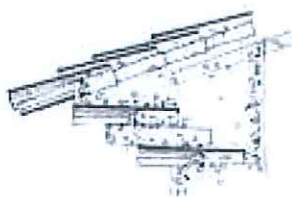
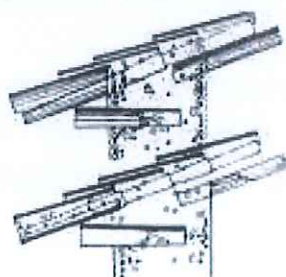
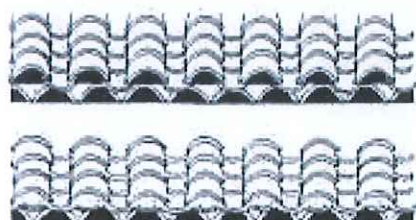
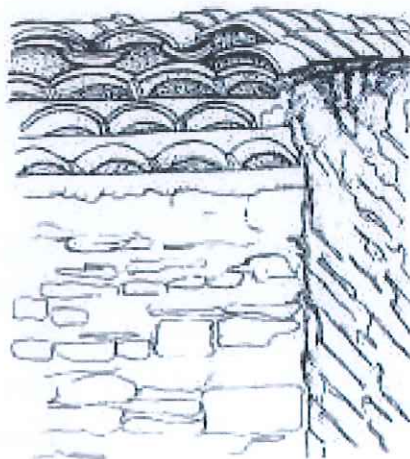
• *les débords*



Les débords de toiture

Il sont destinés à terminer les couvertures au-dessus des murs de façade. Leur saillie éloigne l'eau de pluie du nu de la maçonnerie.

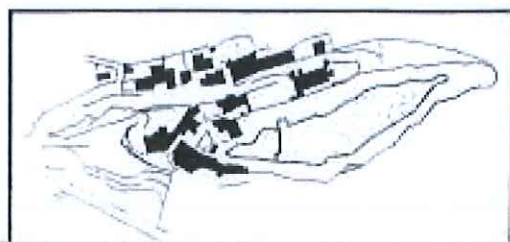
Ces débords constituent aussi le couronnement décoratif des maisons.

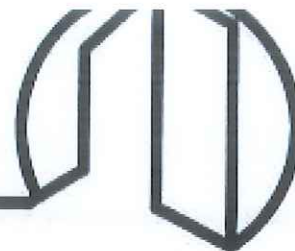


Tuiles canal: quarts et génoises

Les petits bâtiments les plus sobres n'ont qu'une tuile d'égout en saillie sur la façade, posée sur le mur.

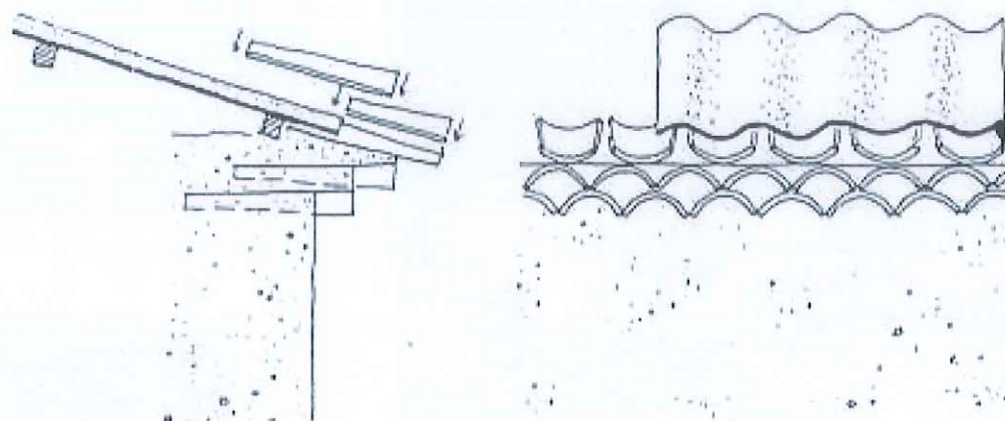
Les génoises, baties en maçonnerie de tuiles creuses à un, deux ou trois rangs font partie du mur.



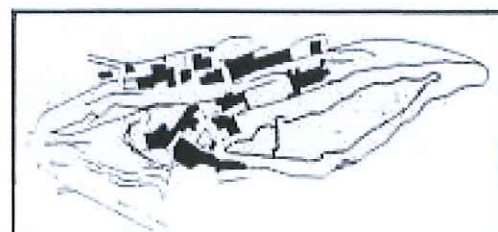
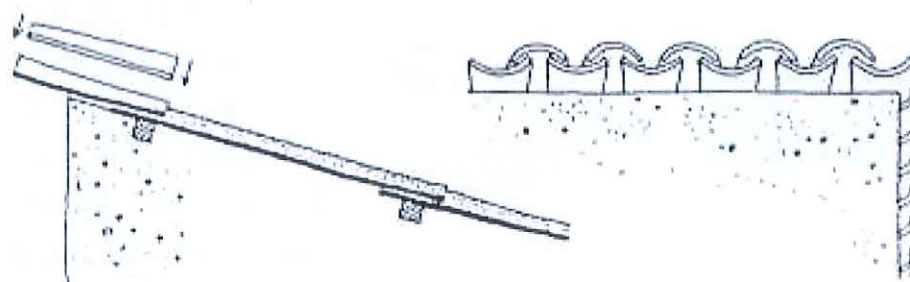


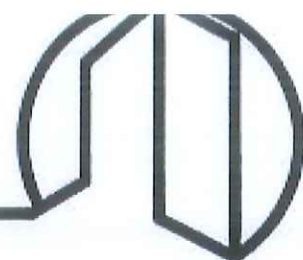
• LES TOITURES

• *les débords (nouvelles techniques)*



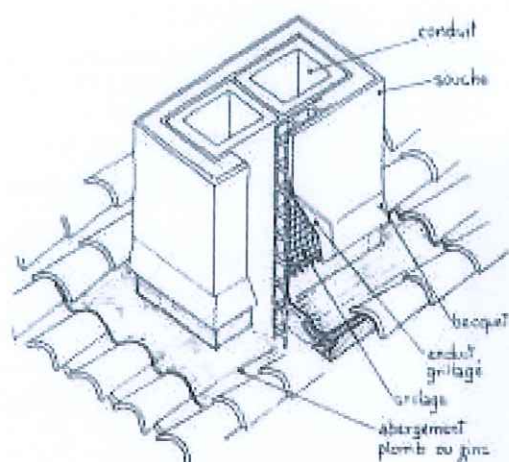
Les tuiles canal sont posées sur des plaques fibro-ciment;
En partie visible-sur génoise ou mur-
une tuile doit remplacer le fibro-
ciment sous tous les débords de la
couverture.





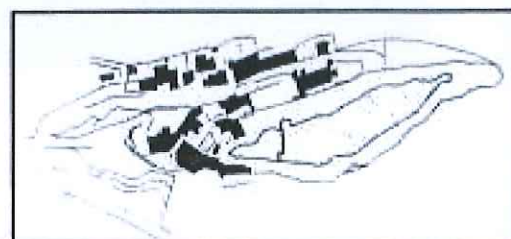
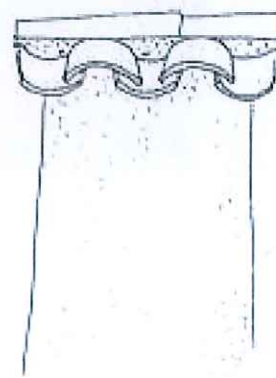
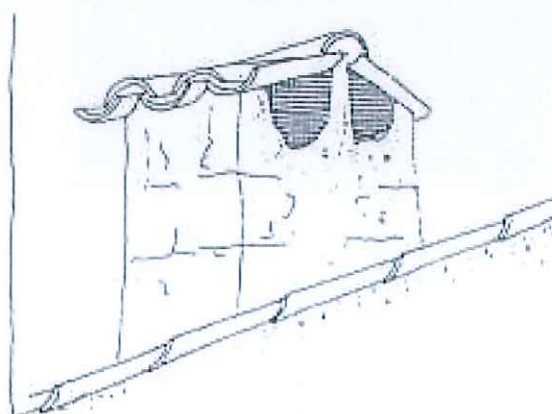
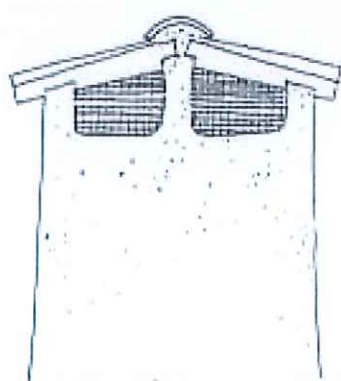
• LES TOITURES

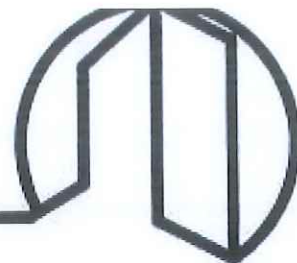
• *Les souches de cheminées*



Traditionnellement les souches sont montées en maçonnerie et couvertes de tuiles. Elles sont enduites.

Mais on trouve à Evenos des cheminées qui ont été refaites avec des matériaux (béton, métal) qui n'ont rien à voir avec les matériaux traditionnels.





• LES TOITURES

• *Eléments divers*

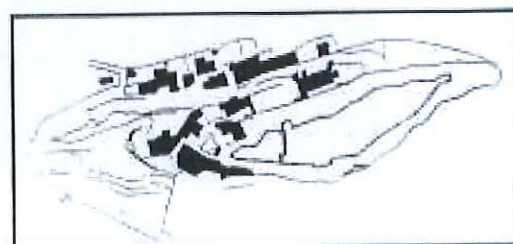
Les terrasses en toiture



Toit terrasse



Terrasse crée dans la toiture, le rajout d'une structure métal et verre destiné à éclairer et protéger l'escalier est très malvenue. Ce type de transformation n'a rien à voir avec l'architecture locale.

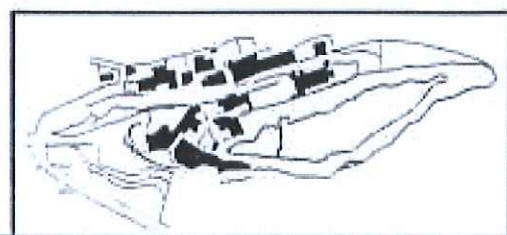


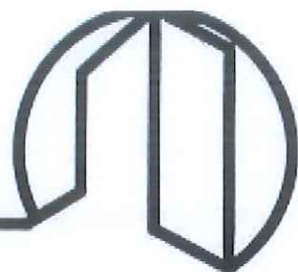


3

LES LOCAUX COMMERCIAUX

- Les devantures
- Les enseignes





• INSTALLATION

• *Les devantures*

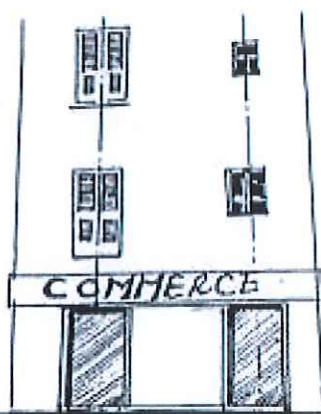
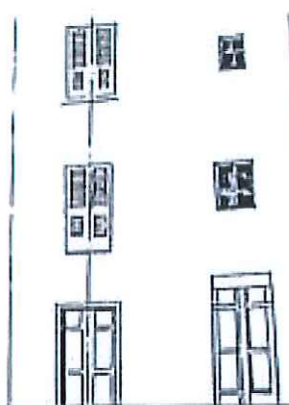
Actuellement un seul local commercial existe à Evenos.
En cas de création d'un local commercial il faut veiller à ne pas détruire l'harmonie d'ensemble du bâtiment qu'il occupe, à respecter l'ordonnancement des ouvertures des façades existantes.



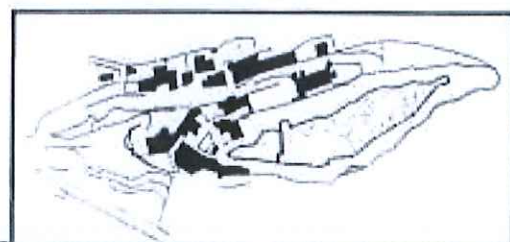
Façade initiale

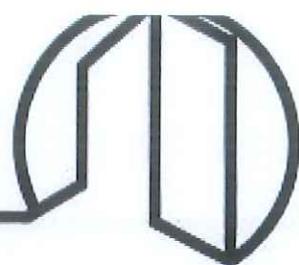


NON



OUI





• INSTALLATION

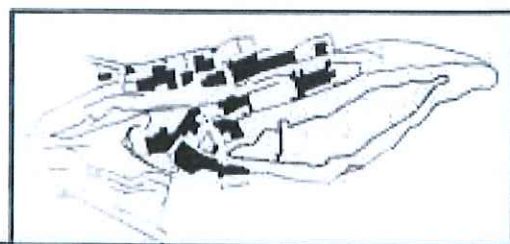
• *Les Enseignes*

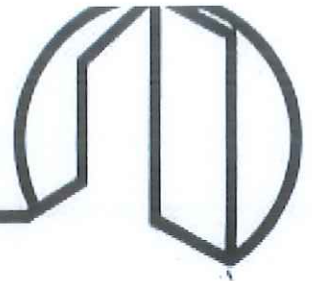
Les enseignes doivent s'harmoniser au niveau des matériaux avec les façades (métal ou bois).

L'enseigne métallique en "drapeau" perpendiculaire à la façade qui comporte en général une potence fixe à laquelle est suspendue une plaque de tôle peinte.

Les lettres claires sur fond sombre offrent une bonne lisibilité et une excellente qualité de présentation.

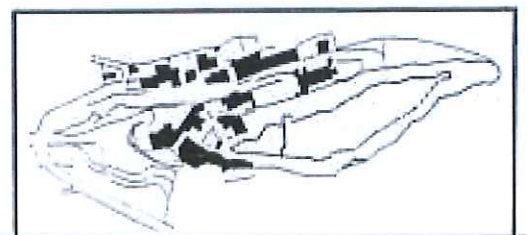
Les enseignes lumineuses ne sont pas recommandées.



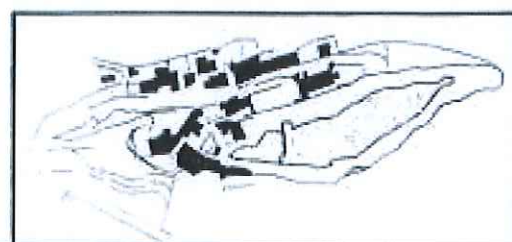
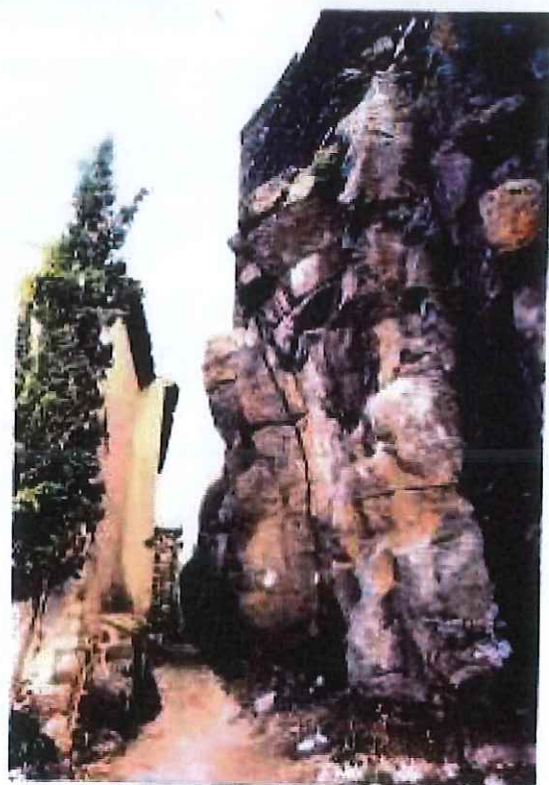
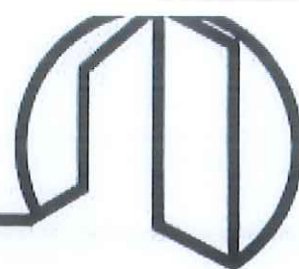


4

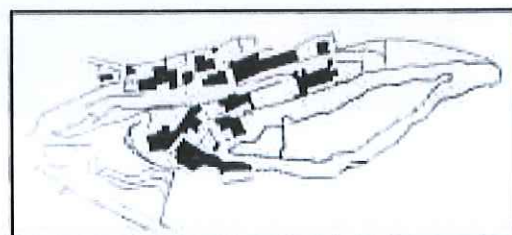
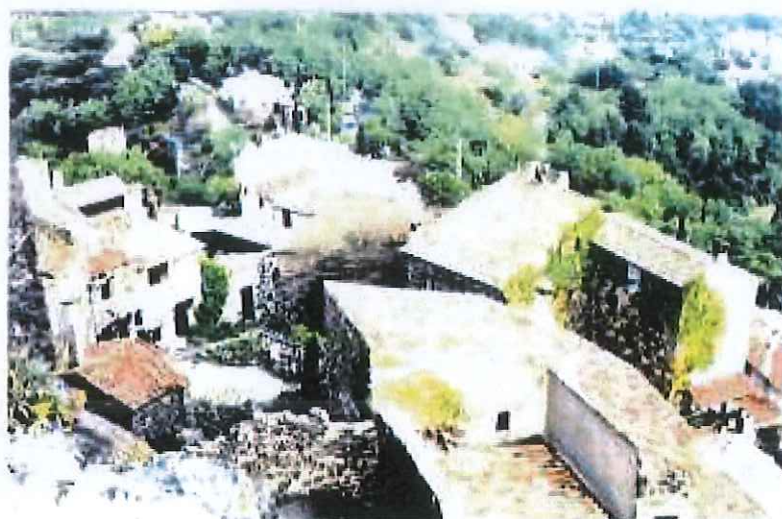
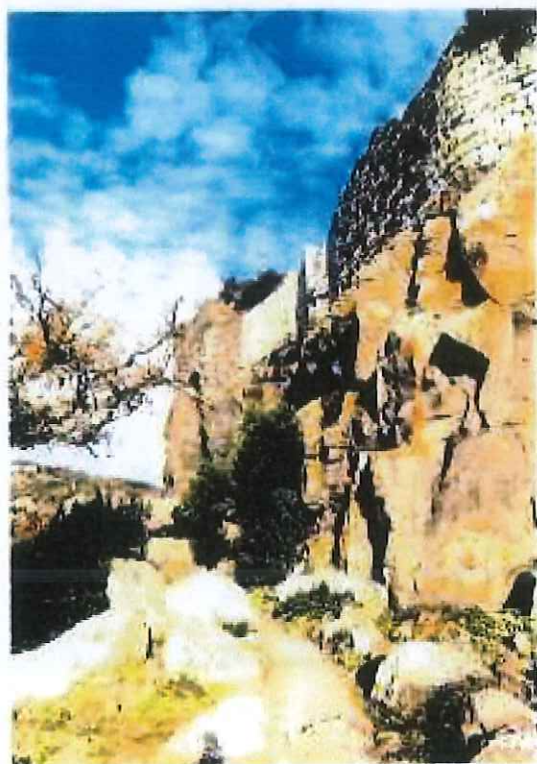
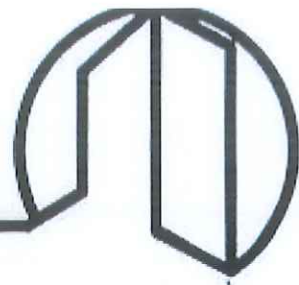
LES COULEURS

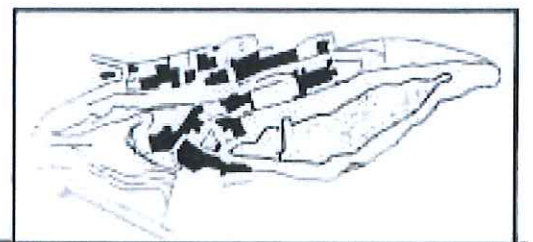
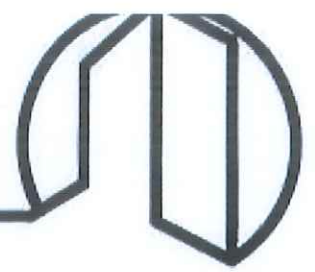


LES COULEURS



VIEIL EVENOS- Recommendations architecturales





DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE D'EVENOS



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 4.1 – REGLEMENT ECRIT
ANNEXES : 4.1b – Bastides à préserver

Non modifiée depuis l'élaboration du P.L.U approuvé par DCM du 12.05.2012

P.O.S approuvé par DCM du 04.03.1993
Révision du P.O.S valant élaboration du P.L.U approuvé par DCM du 12.05.2012
Modification N°1 du P.L.U approuvée par DCM du 13.06.2013
Modification N°2 du P.L.U approuvée par DCM du 04.03.2015
Modification N°3 du P.L.U approuvée par DCM du

Dans le cadre de la loi Paysage de 1993 qui porte sur la protection et la mise en valeur des paysages, le P.L.U. prend ici en compte «la préservation de la qualité des paysages, en identifiant, délimitant les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection».

Ainsi, certaines constructions de valeur patrimoniale localisées en zone agricole font l'objet d'un recensement dans le cadre d'un éventuel programme de réhabilitation et/ou de transformation en habitations.

Rappel du cadre réglementaire :

Article : 15 de la loi Urbanisme et Habitat

Dans les zones agricoles du P.O.S ou du P.L.U, le règlement peut identifier les constructions existantes dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Les bastides sont les symboles d'un passé agricole traditionnel du Domaine d'Estienne d'Orves.

Répertoriées au cadastre de 1879, certaines exploitations furent exploitées jusqu'aux années 1970.

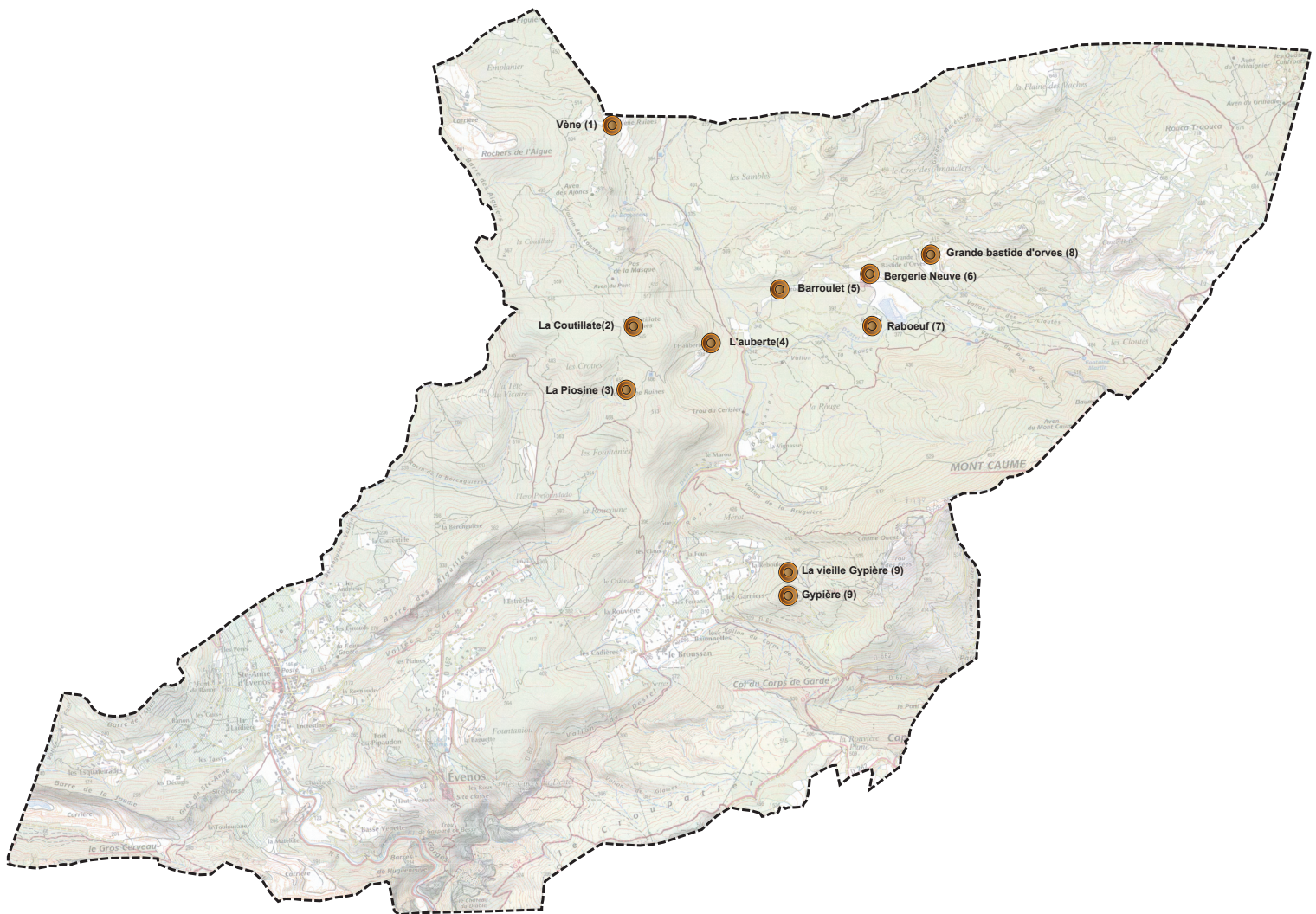
Toutes sont parfaitement identifiables malgré leur déshérence progressive.

Elles portent encore les traces de leur exploitations anciennes avec leurs restanques, les champs d'oliviers, d'amandiers, les vignes et le petit patrimoine rural (silos à grains, moulins...).

La volonté de réhabilitation des Bastides accompagne le mouvement de reconquête des terres agricoles inscrit dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

Les Bastides, fermes, bergeries et bâtiments d'intérêt patrimonial :

- 1- La Vène
- 2- La Coutillate
- 3 - La Piosine
- 4 - L'auberte
- 5- Barroulet
- 6 - La Bergerie neuve
- 7- Raboeuf
- 8- La Grande Bastide d'Orves
- 9 - La Gypièrre et la vieille Gypièrre





n°1 : La Vène

Deuxième bastide historique des Chartreux du Domaine d'Orves.

Elle a été édifée par les Chartreux entre le XIIème et le XVème siècle et remaniée par les moines jusqu'à la Révolution française.

En 1237, les Chartreux fondent un monastère à Montrieux et s'installent sur les terres achetées aux grands propriétaires. A leur retour des croisades, les seigneurs d'Orves leur cèdent une partie du Domaine.

Les moines y établissent un « désert » favorable à la règle contemplative et s'y livrent à des occupations rurales et artisanales : fours à plomb et à verre pour la fabrication des vitraux, fours à cade, alimentés par le bois des forêts. Ils transforment les champs de la Vène en exploitation céréalière menée depuis la grande Bastide d'Orves.

Propositions :

- Entamer la réhabilitation de la Bastide
- Remettre en culture les champs alentours

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes
- Logements des exploitants

Composition	3 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille Murs porteurs et éléments caractéristiques conservés
Accès	chemin rural depuis le Beausset et piste depuis la plaine
Environnement/Paysage	Champs
Zonage au P.L.U.	Agricole



n°2 : La Coutillate

Les Bastides de la Coutillate se situent sur le plateau des Lonnes.

La Coutillate comporte deux bâtiments, l'un datant du XVIIème siècle (le plus imposant) et l'autre, qui lui est adossé, du XIXème ponctuellement occupé.

Le bâtiment du XIXème siècle a déjà été réhabilité avec utilisation typique de la pierre de basalte.

Ils accompagnaient des exploitations agricoles historiques sur de vastes parcelles et leurs restanques dont le cadastre de 1879 souligne la délimitation.

Propositions :

- Poursuivre la réhabilitation déjà engagée
- Remettre en culture les champs alentours

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes
- Logement des exploitants

Composition	2 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille en basalte
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	Champs
Zonage au P.L.U.	Agricole



n°3 : La Piosine

La Bastide se situe sur le plateau des Lonnes.

Il s'agit d'une ancienne ferme établie entre le XVème et XVIIème.

Les éléments remarquables : pierre de taille, belles arches, four à pain

Propositions :

- Poursuivre la réhabilitation déjà engagée
- Remettre en culture les champs alentours

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes

Composition	2 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	Champs
Zonage au P.L.U.	Agricole



n°4 : L'Auberte

C'est une grande bergerie (datant entre le XVIIème et XVIIIème siècle) acquise avec ses restanques et terres agricoles au XIXème siècle par la famille d'Orves.

Elle dispose de belles caves voûtées et a été partiellement restaurée et occupée.



Composition	1 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	restanques avec oliviers, amandiers et arbousiers en déshérence
Zonage au P.L.U.	Agricole

Propositions :

- Remise en culture des restanques de l'Auberte (oliviers, arbousiers, amandiers, 7 à 9 hectares)
- Eco rénovation avec raccordement aux réseaux et création piscine écologique.

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes
- Bastides familiales à usage d'habitation



n°5 : Barroulet

C'est une petite ferme datant du XVIème siècle remaniée au XIXème siècle.

Elle a été restaurée et est aujourd'hui habitée.

Elle est accompagnée d'anciennes parcelles cultivées et d'anciennes vignes.

Propositions :

- Remise en culture des champs du Barroulet en agriculture biologique

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes
- Bastides familiales à usage d'habitation

Composition	2 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	restanques avec oliviers, amandiers et arbousiers en déshérence
Zonage au P.L.U.	Agricole



n°6 : La Bergerie neuve

Elle se trouve à l'extrémité de la grande plaine de Raboeuf et à proximité du lac.

Elle correspond à une ferme fortifiée datant du XVème siècle avec des remaniements effectués.

Elle est facilement reconnaissable grâce à son silo et à son pigeonnier.



Composition	1 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille
Accès	depuis la plaine
Environnement/Paysage	champs
Zonage au P.L.U.	Agricole



Propositions :

- Poursuivre la réhabilitation
- Remise en culture biologique des terres environnantes

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes
- Gîte rural



n°7 : La Grande Bastide d'Orves

Située au cœur du Domaine et ancien centre de production de la plaine céréalière, elle fut exploitée par les Chartreux du XIII^{ème} au XVIII^{ème} siècle et remaniée par les moines jusqu'à la Révolution française.

Elle fut édifiée à l'emplacement du village médiéval d'Auro Neves.

Elle fut encore habitée jusqu'au début XX^{ème} siècle.

Elle possède de remarquables caves voûtées du XII^{ème}, des murs porteurs et d'autres éléments caractéristiques conservés.

Les immenses silos à grains (XV^{ème} siècle) qui font face à la Grande Bastide d'Orves constituent un témoignage unique de cette prospérité.

Construits à flanc de montagne sur 300 mètres de long, ils forment un ensemble tout à fait unique qui était destiné au stockage des céréales cultivées par les Chartreux. Les silos furent utilisés jusqu'au XIX^{ème} siècle.

Les moines utilisaient aussi le bois disponible à profusion pour alimenter des fours à plomb et à verre, des gypières et des fours à cade.

Composition	2 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille
Accès	depuis la plaine
Environnement/Paysage	champs
Zonage au P.L.U.	Agricole

Propositions :

- Poursuivre la réhabilitation
- Remise en culture biologique des terres environnantes

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes
- Logement des exploitants



n°8 : Raboeuf

Elle fut le logement du Prieur des Chartreux et fut édifiée entre le XIIème et XVIIIème siècle.

La chapelle restaurée de Saint-Michel est associée au Prieuré de Raboeuf, elle date du XIVème siècle.

Elle fut restaurée et demeure habitée.

A la fin XIXème siècle, Raboeuf fut le siège d'une expérimentation menée de 1873 à 1879 par Louis Alexandre Bienvenu, membre de l'Académie du Var, dans le domaine de la sériciculture (élevage des vers à soie).

Propositions :

- Poursuivre la réhabilitation
- Remise en culture de la grande plaine de Raboeuf

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes
- Bastides familiales à usage d'habitation

Composition	1 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille
Accès	depuis la plaine
Environnement/Paysage	champs
Zonage au P.L.U.	Agricole



n°9 : La Gypière et la vieille Gypière

Bastide qui date du XIXème siècle. Elle est habitée et restaurée

Propositions :

- Remise en culture des restanques dans le secteur de la Reboule. et remise en culture biologique

Composition	1 corps de bâtiments
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole

Affectations :

- Exploitation agricole biologique et découverte des activités rurales saisonnières pour les hôtes

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE D'EVENOS



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 4.1 – REGLEMENT ECRIT
ANNEXES : 4.1c – Gestion des eaux pluviales

Non modifiée depuis Modification N°2 du P.L.U approuvée par DCM du 04.03.2015

P.O.S approuvé par DCM du 04.03.1993
Révision du P.O.S valant élaboration du P.L.U approuvé par DCM du 12.05.2012
Modification N°1 du P.L.U approuvée par DCM du 13.06.2013
Modification N°2 du P.L.U approuvée par DCM du 04.03.2015
Modification N°3 du P.L.U approuvée par DCM du

CONSEILS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Mode de calcul du bassin de rétention des eaux pluviales

Calcul des surfaces imperméabilisées

- Prendre la surface des toitures avec un coefficient de majoration de 5 %
- Ajouter les surfaces des terrasses
- Multiplier le total par 100 L par m² (pluviométrie régionale)
- Vous obtenez le volume à stocker en m³
- Vous pouvez ensuite calculer le volume du bassin de rétention en tenant compte que le ballast (cailloux) a une capacité de rétention de 30 % de son volume

$$\frac{\text{volume d'eau} \times 100}{30} = \text{volume du bassin}$$

- Ensuite conformément à la coupe du bassin ci-jointe vous pourrez calculer sa surface

Profondeur total du bassin 1.30 m

- pose d'un géotextile de protection des fines
- pose de drain
- pose de ballast (80/100) sur 1.00m
- complément de terre végétale en surface sur 30cm

Le ballast est un matériau ayant une capacité de rétention égale à 30% de son volume

COUPE DE PRINCIPE

