



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE POURCIEUX

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3.1 - REGLEMENT D'URBANISME

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du code de l'urbanisme. Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent donc applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016. Les autres articles ont été mis à jour dans le cadre de la modification n°4.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.	4
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES MIXTES.....	12
CHAPITRE 3 : LES ZONES URBAINES SPECIALISEES.....	32
CHAPITRE 4 : LES ZONES A URBANISER	33
CHAPITRE 5 : LES ZONES AGRICOLES.....	37
CHAPITRE 6 : LES ZONES NATURELLES	41
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	46
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME	48
CHAPITRE 9 : LEXIQUE	49
CHAPITRE 10 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	53
CHAPITRE 11 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	54
CHAPITRE 12 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	55

CHAPITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet des chapitres 2 à 6. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

Mode d'utilisation des pièces réglementaires du PLU :

Détermination des zonages :

- 1) Il convient de déterminer la zone considérée et les secteurs éventuels de contraintes (cf. chapitre 7 du présent règlement),
- 2) Les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone (dispositions communes à l'ensemble de la zone et celles spécifiques liées à la zone). En cas d'application d'une contrainte liée à des risques et nuisances mentionnés au chapitre 7, il convient d'ajouter aux dispositions précédentes celles liées à la contrainte lorsqu'elles sont plus restrictives.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Néant.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

2.1 Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.2

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 6, 7, 9 et 10 de la zone concernée.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.2 Conditions de desserte

Voies existantes : Les terrains doivent être desservis par des voies, ou des chemins en zones A et N, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Dans tous les cas, l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent en outre, pour les voies en impasses de plus de 50m, comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9 mètres de rayon.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.3 Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.4

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- Le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public,
- Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des

eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute extension des habitations, les installations d'assainissement non collectif devront faire l'objet d'une mise en conformité (adaptation de la capacité).

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales, dans le réseau collectif d'assainissement et dans les installations d'assainissement autonome des eaux usées, est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.2.4. Eau usées non domestiques

Au titre de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, il est rappelé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire et respecter les arrêtés municipaux détaillant les modalités de rejet.

Dans tous les cas, le débit de rejet maximum ne pourra dépasser 10 l/s dans les réseaux d'assainissement.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

4.4 Puits et forages

Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à tout dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, orielles, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 centimètres de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse de plus de 60 centimètres le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 centimètres de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse de plus de 60 centimètres le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

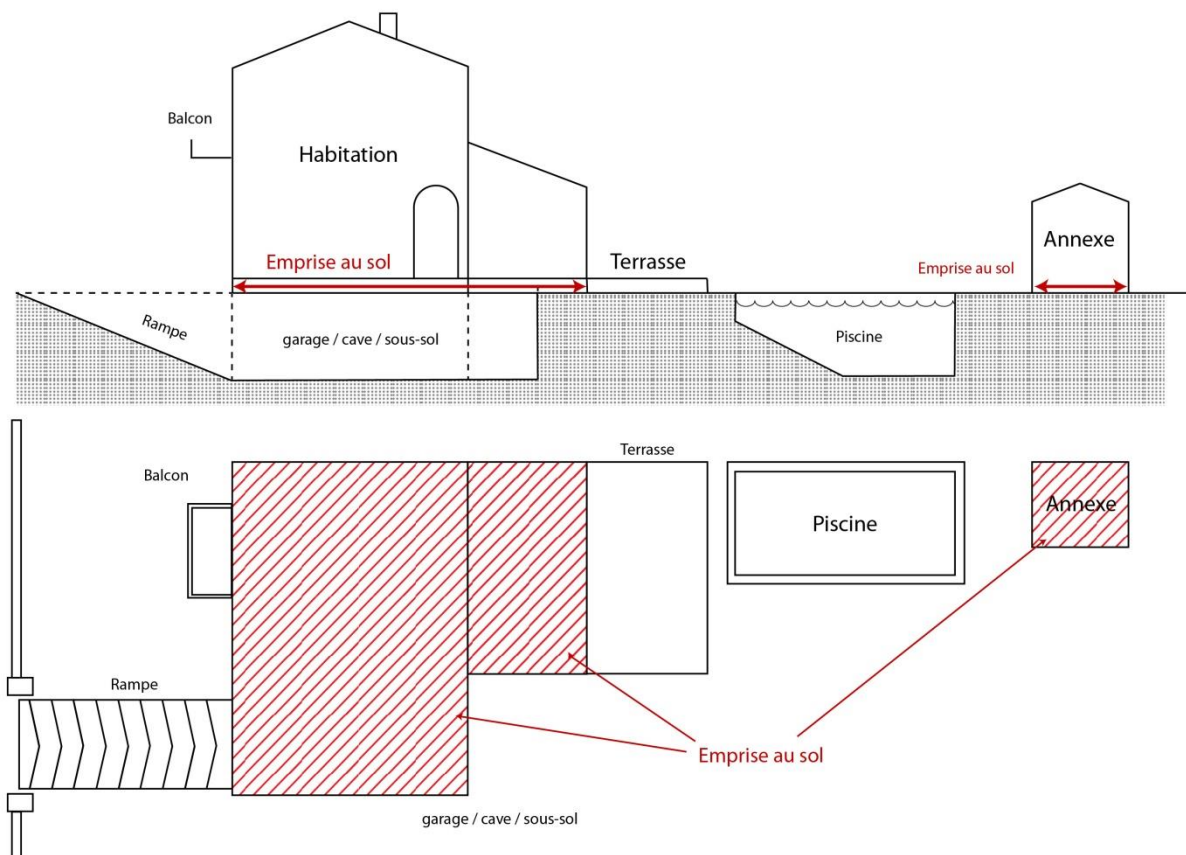
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriel, constructions en porte à faux...).

Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.



Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

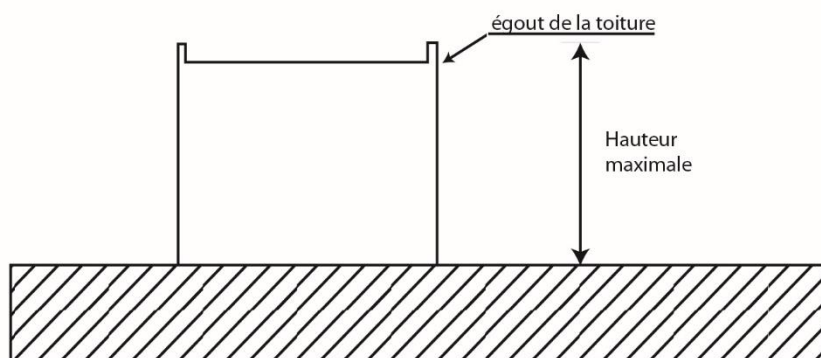
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, et à l'acrotère d'une toiture terrasse.

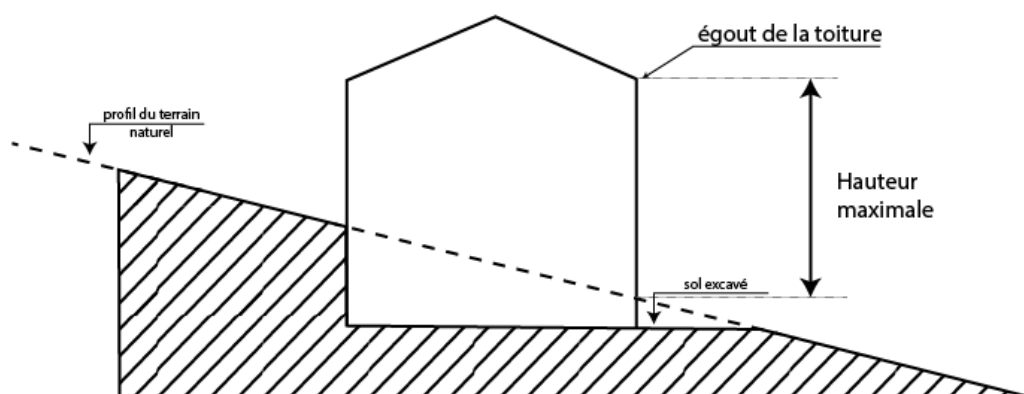
Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur de la voie ou emprise publique (actuelle ou projetée), celle-ci est mesurée au droit de la construction entre les 2 limites séparatives du terrain.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 mètres maximum, à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

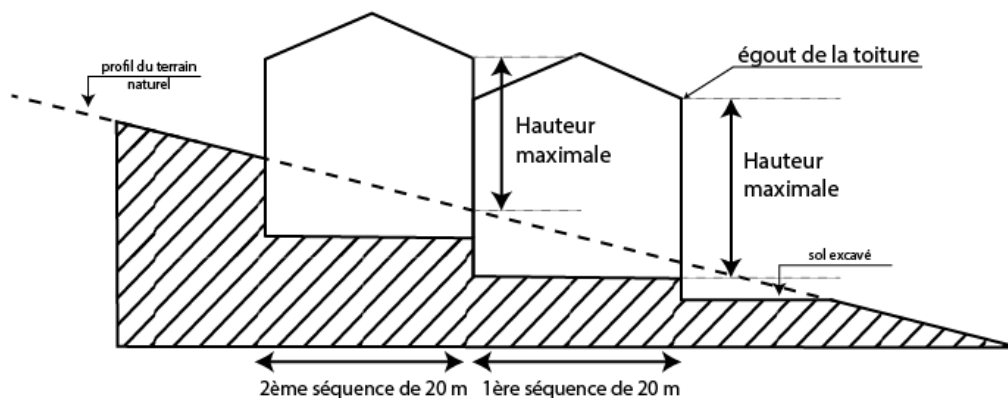
Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis
en pente en bordure d'une voie ou emprise publique

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Travaux portant sur les constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être peu visibles depuis les voies et espaces publics,
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas être perçus depuis l'espace public.

Piscines

Les piscines doivent avoir un revêtement intérieur de couleur discrète : sable, vert, gris, de préférence. La couleur blanche des dispositifs de sécurité est à exclure.

L'encastrement complet des piscines dans le terrain naturel est à privilégier.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes sont applicables dans toutes les zones où les constructions visées sont autorisées.

- Habitat
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

- Commerces
Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code du Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des constructions affectées au commerce.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
 - De leur nature,
 - Du taux et du rythme de leur fréquentation,
 - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
 - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.2.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (en fonction de la surface de plancher), le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé est établi au regard des règles suivantes :

- il convient d'arrondir au nombre entier supérieur si la décimale est supérieure à 0 pour les constructions à vocation d'habitat ;
- il convient d'arrondir au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5 pour les autres types de constructions.

12.2.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Stationnement des véhicules automobiles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu à l'article 12 de chaque zone.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

12.2.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant de la surface de plancher préexistant avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places exigées pour la destination précédente).

12.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les zones U et AU les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existant à la date d'approbation du PLU.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 mètres.

Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES MIXTES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au noyau villageois de la commune de Pourcieux. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits à l'alignement des voies et emprises publiques et en ordre continu.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs d'attractions.

1.2

En plus du 1.1, est interdit le changement de destination des constructions à usage de commerces existantes à la date d'approbation du PLU. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées : à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

6.2

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- Lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait,
- Lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

7.2

Au-delà de la bande de 15 mètres définie au 7.1 :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 4 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine et 7 mètres de longueur.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée :

- Pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale,
- Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3

Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises :

- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité,
- Pour les constructions intéressant une parcelle ayant plus de 15 mètres de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative, à condition qu'un mur soit édifié à l'alignement, du bâtiment à l'autre séparative,
- Pour les piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres, peuvent être implantées en limite séparative des lors qu'un mur plein sépare les voisins. Dans le cas inverse, les piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à 1 mètre près sans pouvoir excéder 10 mètres à l'égout du toit mesurée du niveau de l'axe de la voie.

10.3

Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les constructions doivent s'intégrer à la séquence de la voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques volumétriques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment de la composition des façades limitrophes, des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant, de la volumétrie des toitures.

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 30%. La couverture sera en tuile d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Les terrasses en toiture sont interdites.

Souches de cheminées

Elles doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles devront être situées dans le tiers supérieur du rampant de toiture.

Façades et menuiseries

La teinte des enduits devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.

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

En réhabilitation des bâtiments anciens : les enduits sont fin et à réaliser de façon traditionnelle.

Les volets et menuiseries de fenêtres de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.

Enseignes

Elles doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux.

Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction,
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas être perçus depuis l'espace public.

Clôtures

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

- En bordure des voies, l'édification de murs de clôtures traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite sont seuls admis,
- A condition qu'ils permettent une harmonie avec la typologie locale et que leur hauteur maximale soit de 2 mètres (sauf reconstitution d'un mur existant ayant une hauteur supérieure).

Dans tous les cas, les murs en pierres visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	≤ 50 m ²	1 place/logement	
	> 50 m ²	2 places/logement	
2. Hébergement hôtelier		1 place/3 chambres	
3. Bureaux		1 place/ 35 m ² de surface de plancher	
4. Commerces		Pas de norme imposée	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/150 m ² de surface de plancher	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de planche totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤ 200 m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves > 200 m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».	

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond à la première couronne d'urbanisation développée autour du village de Pourcieux. Les constructions y sont développées en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions destinées à l'industrie, et aux activités forestières,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs d'attractions.

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

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

En plus des dispositions générales définies à l'article 4 du chapitre 1, des ouvrages de rétention des eaux pluviales, équivalent à 10 m³ pour 100 m² de surfaces nouvellement imperméabilisées, devront être réalisés pour toute nouvelle surface aménagée, afin de compenser l'absence éventuelle de réseaux ou de réguler les débits déversés en cas d'évènements pluvieux intenses.

Cette règle s'applique proportionnellement à toute surface imperméabilisée supérieure 50 m².

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 423,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée,
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD N7,
- 4 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

6.2

Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait, de la manière suivante :

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 3,2 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine et 7 mètres de longueur.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée :

- Pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale,
- Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.

7.2

Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, leur implantation devra respecter un recul minimum de 2 mètres,
- Pour les lotissements dont les règles ont été maintenues.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques (servitude de hauteur...), la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurée du niveau du sol existant avant travaux.

10.3

Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 30%. La couverture sera en tuile canal d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'une haie vive,
- Soit d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne,
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 et 0,60 mètres et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- Soit d'un mur plein doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		1 place / 50 m ² de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier		1 place/3 chambres	
3. Bureaux		1 place/ 35 m ² de surface de planche	
4. Commerces	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Le calcul de la surface de planche déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de planche totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤ 200 m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves > 200 m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
	> 100 m ²	1 place/50 m ² de surface de planche	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100 m ² de surface de planche	
6. Entrepôts		1 place/400 m ² de surface de planche	
7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».	

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

13.1 Conservation des arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,35/0,40 mètre de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Plantations à réaliser

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 60 % de la superficie totale du terrain.

Le 13.2 ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

13.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

13.4 Aires de jeux

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond à une zone à forte dominante d'habitat pavillonnaire. Les constructions sont majoritairement implantées en retrait des voies et emprises publiques et en ordre discontinu.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et aux activités forestières,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- Le stationnement des caravanes.
- Les parcs d'attractions.

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

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

En plus des dispositions générales définies à l'article 4 du chapitre 1, des ouvrages de rétention des eaux pluviales, équivalent à 10 m³ pour 100 m² de surfaces nouvellement imperméabilisées, devront être réalisés pour toute nouvelle surface aménagée, afin de compenser l'absence éventuelle de réseaux ou de réguler les débits déversés en cas d'événements pluvieux intenses. Cette règle s'applique proportionnellement à toute surface imperméabilisée supérieure 50 m².

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 423,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD N7,
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

6.2

Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait, de la manière suivante :

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 3,2 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine et 7 mètres de longueur.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée, si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.

7.2

Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, leur implantation devra respecter un recul minimum de 2 mètres,
- Pour les lotissements dont les règles ont été maintenues,
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2

La hauteur de toute nouvelle construction peut atteindre 7 mètres à l'égout du toit sur 50% maximum de l'emprise totale. Les constructions de plein pied ne peuvent excéder 5 mètres à l'égout du toit.

10.3

Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 30%. La couverture sera en tuile canal d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'une haie vive,
- Soit d'une grille ou d'un grillage accompagné d'une haie vive,
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 et 0,60 mètres et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- Soit d'un mur plein doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		1 place / 50 m ² de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier		1 place/3 chambres	
3. Bureaux		1 place/ 35 m ² de surface de plancher	
4. Commerces	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤ 200 m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves > 200 m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum et 15% maximum de la surface de réserves doit être aménagée.
	> 100 m ²	1 place/50 m ² de surface de plancher	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100 m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».	

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

13.1 Conservation des arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,35/0,40 mètre de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.2 Plantations à réaliser

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 70 % de la superficie totale du terrain.

Le 13.2 ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

13.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

13.4 Aires de jeux

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

La zone **UG** correspond à une zone d'urbanisation couverte par un plan gabarit aux documents graphiques. Le secteur concerné, est situé à l'Ouest de l'ancienne gare au lieu-dit Les Tourres-Guinguette.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions destinées à l'industrie, aux activités agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- Le stationnement des caravanes.

- Les parcs d'attractions.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1

Les constructions doivent respecter l'alignement fixé et être implantées à l'intérieur des polygones d'implantations tels qu'indiqués au document graphique n°4.3 zoom Les Tourres-Guinguette.

6.2

A l'extérieur des polygones d'implantation sont exclusivement autorisés : les piscines et leurs plages, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse de plus de 60 centimètres le sol existant avant travaux, les clôtures, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements et les saillies des balcons.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantations tels qu'indiqués au document graphique n°4.3 zoom Les Tourres-Guinguette.

7.2

A l'extérieur des polygones d'implantation sont exclusivement autorisés : les piscines et leurs plages, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse de plus de 60 centimètres le sol existant avant travaux, les clôtures, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements et les saillies des balcons.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantations tels qu'indiqués au document graphique n°4.3 zoom Les Tourres-Guinguette.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder l'emprise des polygones d'implantations tels qu'indiqués au document graphique n°4.3 zoom Les Tourres-Guinguette.

9.2

Le 9.1 ne s'applique pas pour les piscines et leurs plages, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse de plus de 60 centimètres le sol existant avant travaux, les clôtures, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements et les saillies des balcons.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2

La hauteur de toute construction doit respecter les hauteurs indiquées au document graphique n°4.3 zoom Les Tourres-Guinguette à savoir :

Dans le cas de polygones à R+1, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurée du niveau du sol existant avant travaux.

Dans le cas de polygones à R+2, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit mesurée du niveau du sol existant avant travaux.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 30%. La couverture sera en tuile canal d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 et 0,60 mètres et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Habitat	2 places/logement
2. Bureaux	1 place/ 35 m ² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 3 : LES ZONES URBAINES SPECIALISEES

Sans objet.

CHAPITRE 4 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par les orientations d'aménagement.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUc renvoie à la zone UC). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 1AU.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone
- la défense incendie du projet est assurée

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U correspondante.

2.2 Dans le cas où les conditions du 2.1 ne sont pas remplies, seules sont autorisées :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif.
- La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :
 - 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation,
 - 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone **AU** correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1.

Les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.2.

Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif.

2.3.

La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :

- 200 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation,
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

2.4.

Les constructions nouvelles à caractère précaires et démontables.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 5 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend en outre :

- Un secteur Ai inconstructible en raison de la présence d'une source et d'un point de captage au secteur du Moulin de Vitalis ainsi que de la présence d'un site paysager remarquable sur le secteur des Moulières et de l'ancienne voie aurélienne.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

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

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A, hors secteur Ai :

2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie au chapitre 12) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de **150 m²** (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction (même parcelle ou parcelle contigüe si celle-ci est trop petite). Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

2.2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole

- les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Dans la zone A et le secteur Ai

2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2.4. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ayant une existence légale conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

2. 5. Sont admises les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors :

- que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m² de surface de plancher et 210 m² d'emprise par unité foncière établie au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses)
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol établie au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses)
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation ;
- que des haies séparent les constructions des espaces agricoles environnants.

Les annexes s'entendent, au sens de cet article comme des constructions dépendantes d'une construction plus importante qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (garages, abris jardins, locaux techniques...).

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- A un minimum de 50 mètres de l'axe de l'A8 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 100 mètres),
- A un minimum de 35 mètres de l'axe de la RD N7 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres),

- A un minimum de 10 mètres de l'axe de la voie ferrée (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres),
- A un minimum de 15 mètres de l'axe de la RD 423,
- A un minimum de 8 mètres de l'axe des autres voies.

6.2

Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

7.2

Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurée du niveau du sol existant avant travaux. Cette hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit pour les annexes des bâtiments d'habitation.

10.3

Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Modification de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 30%. La couverture sera en tuile canal d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (poteaux + grillage) ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (poteaux + grillage).

Elles pourront être doublées de haies vives.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc... doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris, ...).

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 6 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comprend toutefois plusieurs secteurs pouvant accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique :

- le secteur Nc qui concerne les secteurs pouvant accueillir ou accueillant des carrières,
- le secteur Nc1, concernant le secteur sud du projet Eco-Val BTP, pouvant accueillir les activités et installations liées au stockage et au traitement des déchets du BTP, à l'activité de carrière et à la revalorisation de la ressource minérale.
- le Secteur de Taille et de Capacité Limitées Nc2, dédié à l'accueil, au tri, au traitement, au recyclage et à la valorisation des déchets du BTP et de la ressource minérale et la promotion de l'économie circulaire.
- le secteur Ne spécifique à l'E.S.A.T (Etablissement Spécialisé d'Aide par le Travail) dans le secteur de Rouquette,
- le secteur NI qui concerne une zone de loisirs implantée le long de la RD N7, dans le secteur des Cabanes.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », seules peuvent être autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 En zone N (hors secteurs)

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors :

- que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m² de surface de plancher et 210 m² d'emprise par unité foncière ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol établie au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses)
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation ;
- que des haies séparent les constructions des espaces agricoles environnants.

Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ayant une existence légale conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

Les annexes s'entendent, au sens de cet article comme des constructions dépendantes d'une construction plus importante qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (garages, abris jardins, locaux techniques...).

Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations et incendies de forêts. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2 En secteur NI

En plus du 2.1 :

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à condition que les installations soient destinées à la réalisation de services liés au tourisme engendré par le trafic de la RD N7 et ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.
- Dans le cas de locaux à usage de commerces existants uniquement, les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'une unité d'habitation par activité et à condition qu'elle soit attenante au local supportant cette activité.

2.3 En secteur Nc

En plus du 2.1 :

- Les carrières ainsi que les occupations et utilisations du sol qui leur sont directement liées.

2.4 En Nc1:

En plus du 2.1 :

- Les carrières ainsi que les occupations et utilisations du sol qui leur sont directement liées,
- Les activités, installations et équipements liés au traitement et au stockage des déchets non dangereux du BTP, et à la valorisation de la ressource minérale, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations.

2.5 Dans le STECAL Nc2 :

En plus du 2.1 :

- Les installations, les équipements et les bâtiments techniques et administratifs liés à l'activité de collecte, de tri, de traitement, de valorisation et de stockage des déchets du BTP et de la ressource minérale (incluant le transit) ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations.
- Un centre de formation et un laboratoire de recherche et développement sous réserve que la surface de plancher du bâtiment n'excède pas 350 m².
- Le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone, dans la limite de un par activité et par unité foncière, et sous réserve :
 - o que sa surface de plancher n'excède pas 60 m²,
 - o qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte.

2.6 En secteur Ne

En plus du 2.1 :

- Les constructions, travaux et ouvrages d'intérêt collectif pour l'insertion des personnes handicapées (ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement) situées sur le secteur.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- A un minimum de 50 mètres de l'axe de l'A8,
- A un minimum de 35 mètres de l'axe de la RD N7,
- A un minimum de 10 mètres de l'axe de la voie ferrée,
- A un minimum de 15 mètres de l'axe de la RD 423,
- A un minimum de 8 mètres de l'axe des autres voies.

6.2

Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs Nc, Ne et NI :

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- A un minimum de 8 mètres de l'axe des autres voies.

6.3 En Nc1 et dans le STECAL Nc2 :

- les constructions et installations doivent s'implanter à un minimum de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique

6.4

Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

7.2

Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le STECAL Nc2, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.1 Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs Nc, Nc1, Ne et NI :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit des toitures. Cette hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit pour les annexes des bâtiments d'habitation.

Cette hauteur maximum peut être dépassée pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

10.2 Dans le STECAL Nc2 :

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage.

Concernant les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, les éléments techniques utilisés sur la toiture ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximum.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

11.1 Toitures

11.1.1 Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs Nc, Ne et NI :

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 30%. La couverture sera en tuile canal d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

11.1.2 Dans le sous-secteur Nc1 et dans le STECAL Nc2 :

Les toitures ne sont pas règlementées.

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable.

11.2 Clôtures

11.2.1 Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs Nc, Ne et NI :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (poteaux + grillage) ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (poteaux + grillage).

Elles pourront être doublées de haies vives.

11.3 Energies nouvelles :

En Nc1 et dans le STECAL Nc2 :

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable. Ils doivent s'intégrer au paysage.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

I. VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifîés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- De la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- De l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif au classement des voies bruyantes (routes départementales),
- De l'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 relatif au classement des voies bruyantes (autoroutes).

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

II. RISQUE SISMICITE

La commune de Pourcieux se situe dans la zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).

Les nouveaux textes applicables sont :

Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)

Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique

La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)

La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)

La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...)

Les bâtiments en zone de sismicité 2 doivent répondre à des nouvelles normes :

La conception des structures selon l'Eurocode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

III. RISQUE RUISSELLEMENT

Sur tout le territoire communal, les bâtiments doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe des vallons et ruisseaux.

De plus, aucun édifice, mur ou construction annexe susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux ne pourra s'implanter dans les bandes de retrait.

IV. RISQUE TECHNOLOGIQUE

Rappel de l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Toute canalisation nouvelle est implantée dans une bande de terrain d'au moins 5 mètres de largeur à l'intérieur de laquelle aucune activité ni aucun obstacle ne risquent de compromettre l'intégrité de la canalisation ou de s'opposer à l'accès des moyens d'intervention en cas d'accident.

Le transporteur prend les dispositions de son ressort, notamment au moyen de servitudes dans le domaine privé, pour pérenniser pendant toute la durée d'exploitation ou d'arrêt temporaire de la canalisation, le respect des conditions mentionnées à l'alinéa précédent s'il s'agit d'une canalisation nouvelle, ou le respect de conditions de même nature établies lors de la construction s'il s'agit d'une canalisation en service.

La canalisation est implantée de telle sorte qu'il n'existe dans la zone des premiers effets létaux ni établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} et 3^{ème} catégorie, ni immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Cette disposition peut, le cas échéant, être atteinte par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées ayant pour effet de retenir un scénario de référence réduit. Dans ce cas, et si un établissement répondant à la définition du présent alinéa et alimenté par la canalisation, les installations de cet établissement autres que les bâtiments accessibles au public peuvent être situées à l'intérieur de la zone des effets létaux résiduelle.

CHAPITRE 8 :
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
(ARTICLE L151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME)

PRESENTATION DE LA SERVITUDE

L'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, des terrains ont été identifiés en vue d' réaliser des programmes de logements, selon des critères précisés dans le rapport de présentation du PLU. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

MODALITES D'APPLICATION DE LA SERVITUDE

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
MS-01	Les Tourres - Guinguette	Maisons de ville	21% de la surface de plancher
MS-02	Les Tourres - Guinguette	Collectif	31% de la surface de plancher

CHAPITRE 9 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Alignement : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes ANFOR – NF V 12 051 – 054 et 055.

Bâtiment sanitaire : Il s'agit des bâtiments du type : crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, clinique.

Bâtiment scolaire : Il s'agit des écoles maternelles, primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce, ...), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- Les établissements pénitentiaires,
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur),
- Les établissements d'action sociale,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les lieux de culte,
- Les parcs d'exposition,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...).

Construction à usage hôtelier : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964.

Constructions voisines : constructions principales situées sur les fonds parcellaires directement contigus ou les plus proches contenant des constructions principales si les fonds contigus n'en contiennent pas, dans la même zone du PLU. Les constructions principales correspondent aux bâtiments et non aux annexes.

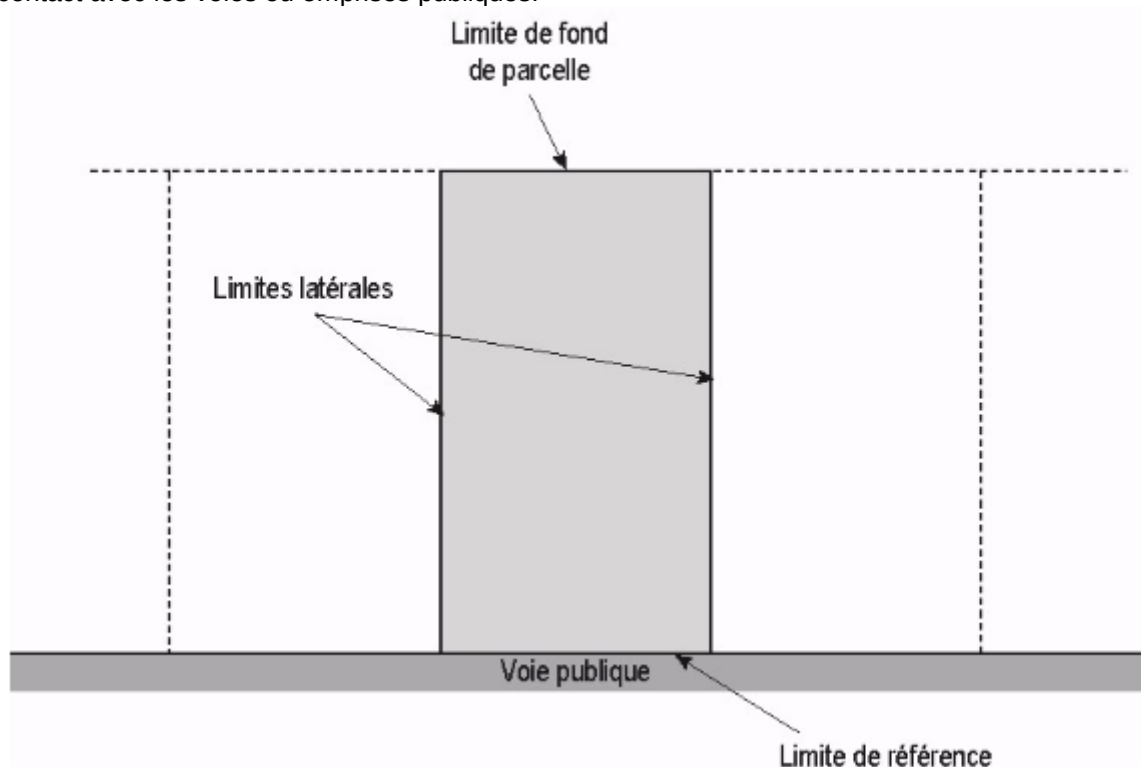
Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Les piscines, ainsi que leur plages, non couvertes et dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

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

Espaces libres : Les espaces libres visés aux articles 12 du règlement de chaque zone correspondent aux surfaces du terrain non occupés par l'emprise au sol des constructions telle que définie ci-après et/ou par des aménagements induisant une imperméabilisation des sols tels que les espaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules lorsqu'ils ne sont pas laissés en pleine terre, les terrasses, plages de piscine et constructions sans fondation ne constituant pas d'emprise au sol.

Limite séparative : Ligne commune, séparant deux unités foncières. Les limites séparatives sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.



Logement de fonction : Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Mur écran : Lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans, ...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du Code de l'Urbanisme.

Mur de clôture : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

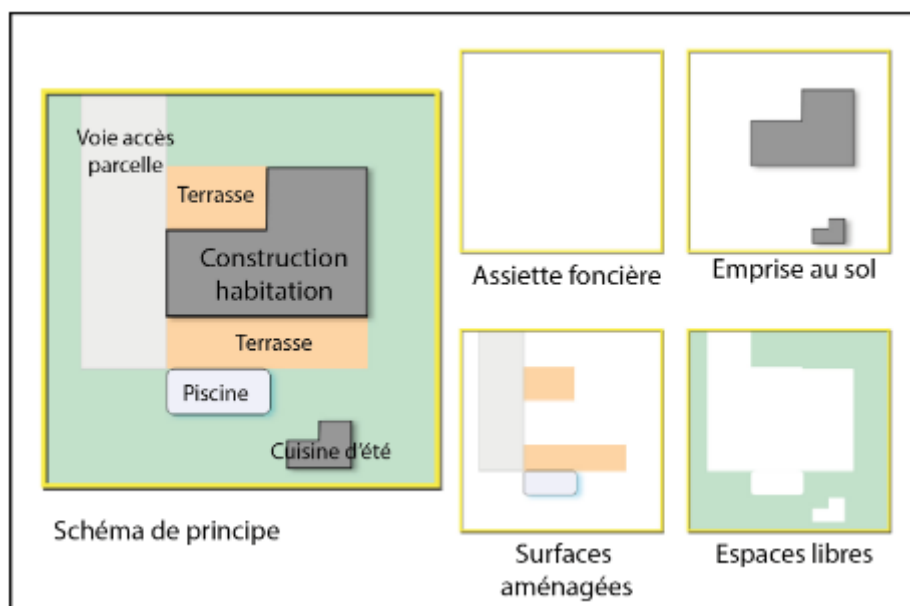
Ordre continu : Organisation du bâti par laquelle les constructions s'implantent d'une limite latérale à l'autre.

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

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain d'assiette ou unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



CHAPITRE 10 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques comprennent :

- 4.1 Le plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières (1/5 500)
- 4.2 Le plan de zonage du village au 1/1000°
- 4.3 Le plan gabarit de la zone UG.

Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les périmètres d'inconstructibilité aux abords des ruisseaux ;
- une servitude de hauteur.

CHAPITRE 11 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toutes opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages 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, sont soumises aux dispositions relatives à l'archéologie préventive mises en œuvre par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application notamment le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 concernant les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Selon les termes du 3 juin 2004, le préfet de région a compétence pour prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique par :

- Des prescriptions immédiates pouvant comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet,
- Des prescriptions postérieures au diagnostic pouvant comporter la réalisation d'une fouille et/ou la modification du projet.

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les prescriptions édictées par le préfet de région donnent lieu à une mention précisant que les aménagements, ouvrages ou travaux autorisés ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement de ces prescriptions.

Par ailleurs, lorsqu'un diagnostic ou une fouille archéologique sont prescrits, la durée de validité des autorisations est prolongée d'une durée égale à celle de la réalisation des opérations.

Les autorisations ou les procédures concernées par ces nouvelles dispositions sont les suivantes :

- Les permis de construire, permis de démolir, autorisation d'installations et travaux divers lorsque les aménagements, les ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région,
- Toutes les autorisations de lotir,
- Toutes les créations de zones d'aménagement concertées.

Les zones et les seuils concernés sont déterminés par arrêté du préfet de région et tenus à disposition du public dans les préfectures ainsi que dans les mairies.

La liste des zones de sites historiques et archéologiques figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme, mais ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Les dossiers complets d'autorisation d'urbanisme et de procédures assujettis aux dispositions de la loi précitée seront transmis sous couvert du préfet du département du Var (bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) par lettre de saisine à l'attention du préfet de région.

Les services compétents de la préfecture de région (DRAC service régional de l'archéologie) édicteront éventuellement des prescriptions.

Dans le cas de prescriptions, l'Institut National de **Recherches Archéologiques Préventives** (INRAP) adresse à la personne qui projette les travaux un projet de convention qui sera conclu entre les deux parties. Cet établissement public national à caractère administratif est un établissement qui reprend les droits et obligations de l'Association des **Fouilles Archéologiques Nationales** (AFAN) pour réaliser les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive pour lesquelles il dispose d'un monopole.

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

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par l'arrêté préfectoral du 30/06/2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service de l'économie agricole et du
développement rural

**Arrêté préfectoral du 30 JUIN 2016
fixant la surface minimale d'assujettissement
pour le département du Var**

**Le Préfet du Var
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt publiée au Journal Officiel du 14 octobre 2014 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L.722-5-1 ;

Vu l'arrêté ministériel du 13 juillet 2015 fixant la surface minimale d'assujettissement nationale paru au Journal Officiel du 23 juillet 2015 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la MSA Provence Azur en date du 1^{er} février 2016 ;

Sur proposition de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Provence Azur ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La surface minimale d'assujettissement (SMA) en polyculture-élevage (Terre, Prairie) est fixée à :

- 11 hectares en zone de montagne,
- 12,5 hectares pour le reste du département.

La zone de montagne est constituée des communes suivantes : Aiguines, Ampus, Artignosc-sur-Verdon, Aups, Bargème, Bargemon, Baudinard-sur-Verdon, Bauduen, Brenon, Châteaudouble, Châteaueux, Comps-sur-Artuby, La Bastide, La Martre, La Roque-Esclapon, La Verdière, Le Bourguet, Les Salles-sur-Verdon, Moissac-Bellevue, Mons, Montferrat, Montmeyan, Régusse, Saint-Julien-le-Montagné, Seillans, Tourtour, Trigance, Vérignon.

Article 2 : La surface minimale d'assujettissement des productions spécialisées est fixée comme suit :

Productions spécialisées	SMA
Grandes cultures irriguées	6,25 ha
Vignes à vin de table	4 ha
Vignes à vin de qualité produit dans une région déterminée	3 ha
Cultures légumières	2,5 ha
Cultures maraîchères de plein champ, cressiculture et petits fruits	1 ha
Cultures maraîchères ou florales sous tunnel	0,35 ha
Cultures maraîchères ou florales sous serre chauffée	0,15 ha
Pépinières de rosiers en conteneurs	0,5 ha
Pépinières de plein champ	1 ha
Rose de mai	1,25 ha
Mimosa floribunda	0,5 ha
Autres mimosas et feuillages	1,25 ha
Arboriculture fruitière	2,5 ha
Amandiers, châtaigniers et trufficulture	12,5 ha
Oliviers	5 ha
Plantes à parfum (jasmin, violette)	0,375 ha
Plantes aromatiques et médicinales cultivées	1,5 ha
Champignonnières	0,225 ha
Cultures porte-graines	8,25 ha
Parcours	62,5 ha

Pour les productions hors-sol, les coefficients d'équivalence applicables sont fixés par un arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

Article 3 : En application de l'article 33-7° de la loi n°2014-1770 du 13 octobre 2014, la surface qu'une personne retraitée agricole est autorisée à exploiter, est fixée à deux cinquièmes de la surface minimale d'assujettissement définie à l'article 1 ou à l'article 2.

Article 4 : La Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur de la MSA Provence Azur et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Le Préfet,


Pierre SOUBELET