



Département du Var

Commune de Pourrières

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Règlement



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Historique :

Elaboration : POS approuvé par A.P du 18/02/1980

Révisions :

Révision n°1 du POS approuvée par DCM du 10 Juillet 1987

Révision n°2 du POS approuvée par DCM du 30 Mars 1990

Révision partielle du POS approuvée par DCM du 15 Février 1993

Révision n°3 du POS approuvée par DCM du 02 Octobre 2000

Révision du POS en PLU arrêtée par DCM du 26 novembre 2007

Révision du POS en PLU approuvée par DCM du 13 mars 2009

Modification du PLU n°1 approuvée par DCM du 11 octobre 2010

Modification du PLU n°2 approuvée par DCM du 16 juin 2012

Révision simplifiée du PLU n°1 approuvée par DCM du 9 novembre 2012

Modification du PLU n°3 approuvée par DCM du 1er juin 2013

Révision simplifiée du PLU n°2 approuvée par DCM du 15 octobre 2013

Modifications du PLU n°4 et 5 approuvées par DCM du 29 juin 2015

Modification du PLU n°6 approuvée par DCM du 30 janvier 2017

Révision allégée du PLU n°1 approuvée par DCM du 17 juillet 2017

Modification du PLU n°7 approuvée par DCM du 2 octobre 2017

Modification du PLU n°8 approuvée par DCM du 16 octobre 2018

Modification du PLU n°10 approuvée par DCM du 20 février 2020

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Pourrières.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1. Les zones urbaines

Zone UA

C'est le centre ancien de Pourrières. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural.

Cette zone comprend :

- **un secteur UAa** où la hauteur est limitée à 9m
- **un secteur UAb** de renouvellement urbain faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique
- **un secteur UAh** correspondant au hameau des Hermentaires

Zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat, de service et d'activités constituant le "deuxième cercle" d'extension du village après le périmètre de la Zone UA. Cela implique de veiller en particulier, pour les constructions neuves ou les extensions, à leur insertion architecturale dans la réalisation de cette greffe sur le centre ancien. (cf. hauteur des constructions et façades notamment afin de sauvegarder le "pic" central du vieux village).

Elle comprend 3 secteurs : **un secteur UBa** (qui vise à favoriser les opérations de logements sociaux), **un secteur UBb** (où les constructions sont limitées à R+0), et un secteur UBc correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de La Coste.

Zone UC

Zone d'habitat individuel discontinu développée au Nord et à l'Est du village

Elle comprend un secteur UCa où les contraintes en terme d'aptitude des sols à l'assainissement autonome imposent une très faible densité des constructions.

Zone UE

Il s'agit d'une zone spécialisée dans l'accueil de constructions à usage d'équipements publics, de commerces et services de proximité, et d'habitat.

Zone UZ

La zone UZ est réservée aux activités économiques. Elle comprend un secteur UZc correspondant à la cave coopérative.

2. Les zones à urbaniser

Zone AU

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble.

La zone AU comprend 3 secteurs :

- Un secteur AUz destiné à accueillir une extension de la zone d'activités existante.
- Un secteur AUh destiné à l'habitat
- Un secteur AUe destiné à l'implantation du collège et des équipements connexes.

3. Les zones agricoles

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.

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, un certain nombre de bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés sur le document graphique pour permettre un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole.

Cette zone comporte:

- **un secteur Ai** qui correspond à des terrains agricoles sensibles sur le plan paysager et/ou environnemental où toutes les constructions nouvelles sont interdites.

4. Les zones naturelles

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Cette zone comporte :

- **un secteur Nr** soumis à un aléa incendie et pour lesquels les possibilités d'extension sont plus limitées.
- **un secteur Nc** correspondant au domaine du Planet (Centre Européen de Modélisme Aérien) pour lequel le PLU a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- **un secteur Np** spécifiquement dévolu à l'implantation d'un parc de production d'énergie photovoltaïque
- **un secteur Ne** spécifiquement dévolu à l'implantation d'une activité de fabrication et de stockage de produits pyrotechniques

5. Autres symboles graphiques

Les documents graphiques comportent également :

- **les terrains classés espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer
- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- **les emplacements réservés en vue de la réalisation de logement locatif social en application de l'article L.123-2b** du Code de l'Urbanisme.
- **les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123-1-7°** du Code de l'Urbanisme et dans lesquels toute démolition est soumise à permis de démolir et tout travaux et aménagements sont soumis au régime d'autorisation préalable lié aux Installations et Travaux Divers.
- **les terrains non aedificandi inconstructibles**
- **les bâtiments agricoles recensés au titre de l'article L.123-3-1** du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- **les bâtiments pouvant faire l'objet de restauration au titre de l'article L.111-3** du Code de l'Urbanisme
- **les bâtiments identifiés en application de l'article L151-11** du Code de l'Urbanisme et pouvant

faire l'objet d'un changement de destination

ARTICLE 3 - STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement applicable à chacune des zones identifiées par le PLU comprend en préambule une description du caractère de la zone qui ne constitue pas une règle opposable mais qui a toutefois valeur réglementaire (Conseil d'Etat n°106312 du 6 décembre 1993).

Le règlement se structure, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme "amendées" par les nouvelles dispositions de l'article L.123-1-5 du même code tel qu'issu de la loi du 24 mars 2014, en quatorze articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales -

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1, 2 et 14 de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant dans la zone n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou sont sans objet à leur égard.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone et qu'il est détruit par un sinistre quelconque, il peut être reconstruit dans un volume identique ou inférieur mais jamais supérieur.

ARTICLE 5 - ZONE D'INTERET ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux

maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, Service Régional de l'Archéologie.

Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants-projets d'urbanisation.

Références aux textes :

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (JO du 15.10.1941), validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 (JO du 14.10.1945).
- Code de la construction et de l'habitation, article L 112-7.
- Décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques, etc... (JO du 26.2.1993, pages 3032 et suivantes, en particulier article 2).

ARTICLE 6 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphiques annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

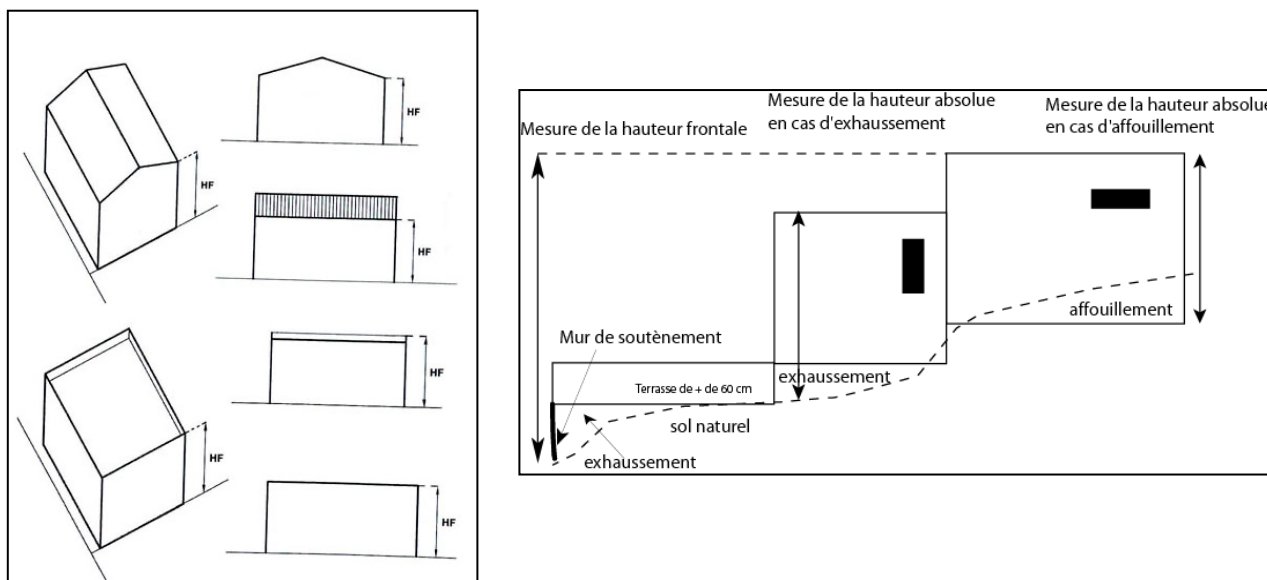
- de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures 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'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif au classement des voies bruyantes

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : CONDITIONS DE MESURE

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

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La **hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse



ARTICLE 8 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

Dans les zones soumises à risque feu de forêt, il est de la responsabilité des propriétaires de s'assurer de la mise en sécurité des constructions en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre un incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

Dans ces zones, l'enveloppe des bâtiments doit être constituée par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Le revêtement des façades doit présenter un critère de réaction au feu MO, y compris pour les parties de façade incluses dans le volume des vérandas.

Dans ces zones, toutes les baies et ouvertures y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent soit :

- être en matériaux de catégorie M0 ou M1 équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré ½
- pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions approuvées par le SDIS permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement une résistance de degré coupe feu ½ heure.

Dans tous les cas les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Dans ces zones les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0 – ou équivalents européens – y compris les parties de couvertures incluses dans le volume des vérandas. Toutefois les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie. Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs. Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes. Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage sont interdits. Les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 – ou équivalents européens – si la surface qu'ils occupent est inférieure à 25% de la surface totale de la toiture. Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 ou équivalents européens. Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Dans ces zones les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant l'habitation doivent présenter une résistance de degré coupe feu ½ heure.

Dans ces zones les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum. Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Dans ces zones les toitures des auvents doivent être réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Dans ces zones les barbecues fixes constituant une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres, et être situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Dans ces zones les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire et aucun passage à l'air libre ne sera maintenu. Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente) dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices ou soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection. Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif.

ARTICLE 9 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte-tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, les ouvrages techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions concourant aux missions des services publics, peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chacune des zones.

ARTICLE 10 - DÉFINITIONS

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Acrotère :

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- Alignement :

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

- Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment ou de construction 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, piscines, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos).

- Cabanisation :

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

- 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.

- 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,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement (maternelle, primaire et secondaire),
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- 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 cimetières
- 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 d'artisanat :

Bâtiment où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- Constructions à usage de commerce :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie "commerce" alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie "bureaux". De

même, une pharmacie relève de la catégorie "commerce" tandis qu'un cabinet médical relève pour sa part de la catégorie "bureaux".

- Emprise au sol (article 8 du règlement) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées 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...).

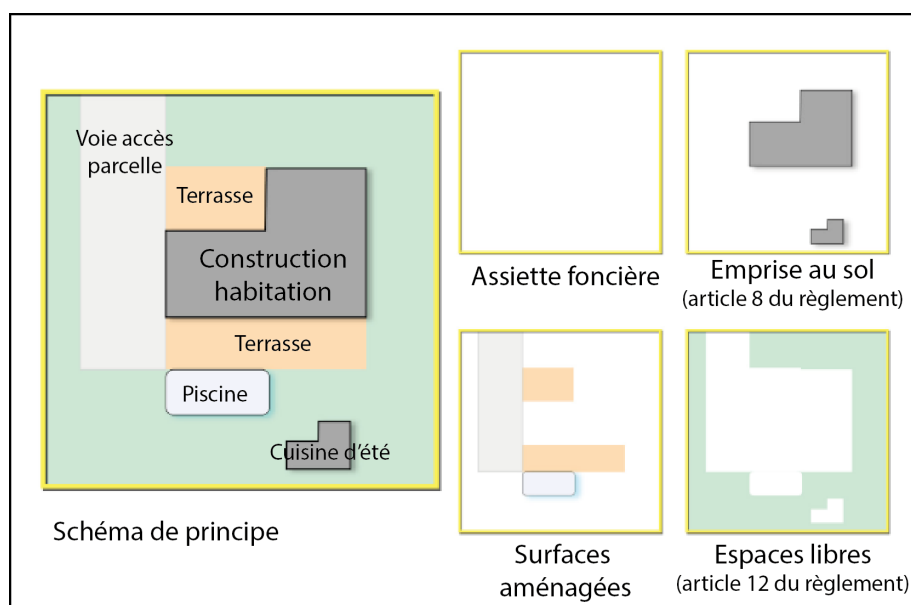
- Espace boisé classé :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Espaces libres (article 12 du règlement) :

Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- Installation classée pour la protection de l'environnement :

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations

exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

- 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 manoeuvres ;

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 ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës et non séparées par une voie appartenant soit à un même propriétaire, soit à plusieurs propriétaires.

ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Dans un objectif d'urbanisme durable et de réduction des îlots de chaleur, les espaces libres de construction privilégieront l'emploi de revêtements perméables et feront l'objet d'une végétalisation avec des essences adaptées au contexte local.

Le règlement présente en annexe une palette d'essences végétales à encourager.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère général de la zone :

C'est le centre ancien de Pourrières. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural.

Cette zone comprend :

- **un secteur UAa** où la hauteur est limitée à 9m
- **un secteur UAb** de renouvellement urbain faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique
- **un secteur UAh** correspondant au hameau des Hermentaires

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, les secteurs UA, UAa et UAb sont soumis à une servitude de mixité sociale précisant qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 20 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif social.

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

Rappel :

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f). Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)

ARTICLE UA 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, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)
- les commerces disposant d'une surface de vente alimentaire supérieure à 199 mètres carrés.

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 UA2,

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 de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

2) Voirie :

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés . Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réaliser à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

3 - Electricité - Téléphone.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

4 - Télévision.

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.

5.2. Des implantations différentes du 5.1 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 reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

5.3. Dans le secteur UAb, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas mais les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1 - Dans une bande de 20 m de largeur, mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

6.2 - Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

- a) - soit jouxter la limite séparative si la hauteur totale n'excède pas 4 m sur cette limite ;

b) - soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

c) - soit être reconstruits sur emprises préexistantes.

6.3 Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

6.4. Dans le secteur UAb, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas mais les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1 - Les habitations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

7.3. Dans le secteur UAb, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas mais les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL

8.1 - Dans la bande de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

8.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, ou au-delà de la bande construite, si l'immeuble fait moins de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.

8.3 - Une emprise au sol différente peut être admise :

- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.4. Dans le secteur UAb, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas mais les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Condition de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, au plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à un niveau près.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m.

Dans les secteurs UAa et UAh, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur UAb, les constructions devront respecter les principes de hauteur définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Les couvertures.

a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées sous réserve :

- que la surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture,
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise ou corniche existante.

b) Couvertures :

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

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants recouverts de tuiles plates qui peuvent être recouverts de tuiles identiques.

Les capteurs solaires et les antennes paraboles sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante et de ne pas être visibles depuis l'espace ou les voies publiques.

c) Débords avals de la couverture :

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.

Seule la tuile “ canal ” peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 - Les façades .

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, et sont strictement interdits l'emploi à nu non revêtus ou non enduits en parement tous les matériaux tels que par exemple : carreaux de plâtre agglomérés, briques creuses.

- la couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade et ne doivent pas être en saillie sur le domaine public et dissimulés derrière une persienne bois peinte ou une grille en serrurerie peinte.

Enduits:

Les enduits doivent être réalisés de façon traditionnelle à base de chaux et de sable et présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Le décroutage de façades initialement enduite ou conçues pour recevoir un enduit est interdit.

Divers

Les descentes d'eaux usées apparentes et les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont à éviter.

Ouvertures

Les volets doivent être en bois persiennés ou pleins (à double lame ou à cadre). Les volets en aluminium, PVC, roulants, à barre et écharpe sont à éviter.

Les menuiseries des fenêtres doivent être réalisées en bois

Les menuiseries et volets sont à peindre dans des couleurs traditionnellement employées dans le centre ancien.

3 - Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts avec grilles ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite. En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Sur emprise publique, seuls sont autorisés :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne doit pas excéder 1,80m.
- les murs bahuts de 50cm maximum surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essence locale.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits “ décoratifs ” sont interdits.

ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage d'**habitation**, une place de parking ou de garage par tranche de 50m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions à usage de :

- **service ou bureau** : 2 places de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher,

- **commerces dont la surface de vente excède 100m²** : 1 place de stationnement ou de garage pour 17m² de surface de plancher affectée au commerce

c) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :

- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;

- **pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par 10m² de salle de restaurant dans le cas où la surface de la salle excède 100m².

d) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation.

4 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

5 – Pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagée une place de stationnement ou de garage par logement.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.

2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

3 - Dans le secteur UAb, les espaces libres devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère général de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat, de service et d'activités constituant le "deuxième cercle" d'extension du village après le périmètre de la zone UA. Cela implique de veiller en particulier, pour les constructions neuves ou les extensions, à leur insertion architecturale dans la réalisation de cette greffe sur le centre ancien. (cf. hauteur des constructions et façades notamment afin de sauvegarder le "pic" central du vieux village).

Elle comprend 3 secteurs : **un secteur UBa** (qui vise à favoriser les opérations de logements sociaux) et **un secteur UBb** (où les constructions sont limitées à R+0) et un secteur UBc correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de La Coste.

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

Rappel :

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f). Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)

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, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole autres que celles visées à l'article UB2 et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)
- les commerces disposant d'une surface de vente alimentaire supérieure à 199 mètres carrés.

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 de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 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 :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisances supplémentaires, incompatibles avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- les abris de jardin en bois sur une emprise maximale de 20m² à condition de ne pas être compris dans un périmètre de protection au titre des Monuments historiques inscrits ou classés.
- en zone UB et UBb sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à la condition d'être limitées à une construction par unité foncière, que la surface de plancher par lot ou par unité foncière soit limitée à 250 m² et que les annexes non contigües n'excèdent pas 60m² de surface de plancher.
- en zone UBc les aménagements et les constructions devront respecter un rapport de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement définie sur ce secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès:

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

2) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme. Une largeur inférieure à 4m n'est tolérée que dans le cas de rétrécissements ponctuels de voies de dessertes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) 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 des eaux usées est interdite.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.

3 - Electricité - Téléphone.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être de préférence souterrains.

4 - Télévision.

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1 - Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 7 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées.

5.2 - **Dans le secteur UBa**, les constructions seront implantées en limite de l'espace public. Toutefois pour des raisons de sécurité d'accès et de composition architecturale, des retraits de cet alignement pourront être admis.

5.3 - Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

5.4- Des implantations différentes des 5.1, 5.2 et 5.3 peuvent être admises :

- à l'intérieur des lotissements dont les règles ont été maintenues
- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc où les aménagements et les constructions devront respecter un rapport de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement définie sur ce secteur.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

6.2. Toutefois l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

6.2.1 - dans la zone UB et les secteurs UBb :

- a) si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,84 m sur cette limite,
- b) s'il existe déjà une construction sur cette limite,
- c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.

6.2.2 - dans le secteur UBa, la hauteur de la construction en limite est limitée à 3.20m sauf s'il existe un bâtiment sur un fond voisin à une distance inférieure à 3 m. Dans ce cas la hauteur de la construction projetée peut être égale à celle de la construction existante dans le voisinage, augmentée d'une valeur en mètres calculée selon la formule : $\Delta h = 1,5 - 0,5.d$, dans laquelle Δh est l'écart de hauteur, et d la distance entre les deux constructions mesurée en mètres.

6.3 – Une implantation différente des 6.1 et 6.2 peut être autorisée :

- pour les piscines.
- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.4. Une majoration de hauteur de 50cm peut être autorisée en zone UBb si cette majoration est motivée par des considérations hydrauliques.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc où les aménagements et les constructions devront respecter un rapport de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement définie sur ce secteur.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1 - **Dans les secteurs UB, UBb**, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.2. - **Dans le secteur UBa**, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.3. - Des implantations différentes du 7.1 et 7.2 peuvent être admises :

- à l'intérieur des 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.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc où les aménagements et les constructions devront respecter un rapport de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement définie sur ce secteur.

ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL

8.1. - L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

8.2. Une emprise différente du 8.1 peut être admise :

- à l'intérieur des lotissements dont les règles ont été maintenues
- en secteur UBa
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

8.3. Une emprise au sol différente peut être également autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

8.4. Conformément aux dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, une majoration d'emprise au sol de 50% peut être autorisée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

8.5. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc où les aménagements et les constructions devront respecter un rapport de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement définie sur ce secteur.

ARTICLE UB 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur en limite peut dépasser 7 mètres si l'application de l'article UB6-2-2 le permet.

Dans le secteur UBb, la hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Une majoration de hauteur de 50cm peut être autorisée en zone UBb si cette majoration est motivée par des considérations hydrauliques.

Conformément aux dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, une majoration de hauteur de 50% peut être autorisée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans la seule zone UB, en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration de hauteur jusqu'à 30% peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc où les aménagements et les constructions devront respecter un rapport de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement définie sur ce secteur.

ARTICLE UB 10 - ASPECT EXTERIEUR

10.1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

10.2 - Dispositions particulières :

10.2.1 - Les couvertures.

a) Pentes :

Pour les constructions d'inspiration contemporaine, les toitures terrasses sont admises.

b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou " canal " de la même couleur que les tuiles environnantes. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants recouverts de tuiles plates qui peuvent être recouverts de tuiles identiques et les constructions en bois pour lesquelles sont en outre autorisées des couvertures en zinc ou en ardoise.

Les capteurs solaires et les antennes paraboles sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante et de ne pas être visibles depuis l'espace ou les voies publiques.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

10.2.2 - Les façades.

a) Revêtement :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

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

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

Les menuiseries et volets doivent être en adéquation avec le bâtiment qui les comporte.

10.2.3. Les clôtures et murs de soutènement:

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elle doivent être constituées par des haies vives, des murs-bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,80m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 1m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

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

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2m.

10.2.4. Les piscines

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète (sable, vert, gris de préférence)
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche..)
- d'interdire les débordement très perceptibles dans le paysage

ARTICLE UB 11 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage d'**habitation**, une place de parking ou de garage par tranche de 70m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions à usage de :

- **service ou bureau** : 2 place de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher,
- **commerce** : 1 place de stationnement ou de garage pour 17m² de surface de plancher affectée au commerce

c) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :

- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;
- **pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par 10 m² de salle de restaurant.

d) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la

réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation.

4 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher

5 – Pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagée une place de stationnement ou de garage par logement.

ARTICLE UB 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Ils doivent couvrir au moins :

- 50 % de la superficie du terrain en zone UB
- 20% de la superficie du terrain en secteur UBa
- 60% de la superficie du terrain en secteur UBb

2 - Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

3 - Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

4 - La réalisation de plantation d'arbres d'essences locales doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire.

5 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc où les aménagements et les constructions devront respecter un rapport de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement définie sur ce secteur.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère général de la zone :

Zone d'habitat individuel discontinu développée au Nord et à l'Est du village

Elle comprend un secteur UCa où les contraintes en terme d'aptitude des sols à l'assainissement autonome imposent une plus faible densité des constructions.

Il est également à noter que ces zones sont des espaces urbanisés de fait et qu'elles correspondent donc aux critères de définition d'une zone urbaine au sens de l'article R.123-5 qui précise :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés **et** les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

S'agissant de secteurs urbanisés, la légitimité du classement en zone urbaine ne saurait être contestée. Il est toutefois précisé que ces secteurs sont aujourd'hui pour partie insuffisamment équipés en matière d'assainissement collectif mais qu'elles feront à terme l'objet d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement. S'agissant d'un programme de travaux lourds, celui-ci ne pourra être mis en œuvre que progressivement. En l'attente de ce réseau, les dispositifs d'assainissement individuel sont donc autorisés mais il est précisé qu'ils devront être conçus de manière à se raccorder au réseau collectif d'assainissement dès que ce dernier sera réalisé.

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

Rappel :

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f). Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)
- g) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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, à l'exploitation agricole et forestière et à usage commercial
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)
- les commerces disposant d'une surface de vente alimentaire supérieure à 199 mètres carrés.

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 de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- les abris de jardin en bois sur une emprise maximale de 20m² à condition de ne pas être compris dans un périmètre de protection au titre des Monuments historiques inscrits ou classés
- sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à la condition d'être limitées à une construction par unité foncière, que la surface de plancher par lot ou par unité foncière soit limitée à 250 m² et que les annexes non contigües n'excèdent pas 60m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**1) Accès:

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réaliser à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

2) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme. Une largeur inférieure à 4m n'est tolérée que dans le cas de rétrécissements ponctuels de voies de desserte.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles ainsi que certaines constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un système d'épuration agréée, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur après étude géologique permettant de définir le type d'assainissement le plus adapté.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) 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 des eaux usées est interdite.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.

3 - Electricité - Téléphone.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être de préférence souterrains.

4 - Télévision.

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de :

- 20 m par rapport à l'axe des RD 23, 423 et 623.
- 7 m par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées.

5.2. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

5.3- Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises :

- à l'intérieur des lotissements dont les règles ont été maintenues
- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

6.2. Toutefois l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
- s'il existe déjà une construction sur cette limite.
- dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.

6.3. Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions à usage d'équipement public ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1 - Les habitations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 8 - EMPRISE AU SOL

8.1. L'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie du terrain en zone UC et à 8% de la superficie du terrain en secteur UCa.

8.2. Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

8.3. Une emprise au sol différente est admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

8.4. En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure.

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 - Hauteur absolue.

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- a) les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) les reconstructions, restaurations et agrandissement des constructions existantes d'une hauteur supérieure dans la limite de la hauteur d'origine.

ARTICLE UC 10 - ASPECT EXTERIEUR

- les travaux exécutés sur les bâtiments existants identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts architecturaux.

10.1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

10.2 - Dispositions particulières :

10.2.1 - Les couvertures.

a) Pentes :

Pour les constructions d'inspiration contemporaine, les toitures terrasses sont admises.

b) Couvertures :

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

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants recouverts de tuiles plates qui peuvent être recouverts de tuiles identiques.

Les capteurs solaires et les antennes paraboles sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante et de ne pas être visibles depuis l'espace ou les voies publiques.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

10.2.2 - Les façades.

a) Revêtement :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

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

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

Les menuiseries et volets doivent être en adéquation avec le bâtiment qui les comporte.

10.2.3. Les clôtures et murs de soutènement:

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elle doivent être constituées par des haies vives, des murs-bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,80m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 1m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

Les panneaux ajourés en béton moulé dits “ décoratifs ” sont interdits.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2m.

10.2.4. Les piscines

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète (sable, vert, gris de préférence)
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche..)
- d'interdire les débordement très perceptibles dans le paysage

ARTICLE UC 11 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage d'**habitation**, une place de parking ou de garage par tranche de 70m² de surface de plancher

- b) Pour les constructions à usage de :
- **service ou bureau** : 2 place de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher,
 - **commerce** : 1 place de stationnement ou de garage pour 17m² de surface de plancher affectée au commerce
- c) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :
- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;
 - **pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par 10 m² de salle de restaurant.
- d) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.

3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation.

4 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

5 – Pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagée une place de stationnement ou de garage par logement.

ARTICLE UC 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain en zone UC et au moins 75% de la superficie du terrain en secteur UCa.

2 - Les terrains doivent être débroussaillés dans un périmètre de 50 m autour des constructions.

3 - La réalisation de plantations d'arbres d'essences locales doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère général de la zone :

Il s'agit d'une zone spécialisée dans l'accueil de constructions à usage d'équipements publics, de commerces et services de proximité, et d'habitat. En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, un secteur de cette zone est soumis à une servitude de mixité sociale précisant qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 20 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif social.

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

Rappel :

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f). Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)

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 UE2,

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 de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher
- Les constructions à usage de bureau et d'entrepôt, à la condition d'être liées et nécessaires à l'activité commerciale

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès:

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

2) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) 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 des eaux usées est interdite.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les

eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.

3 - Electricité - Téléphone.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être de préférence souterrains.

4 - Télévision.

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou prévu (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique) ou de la limite d'emprise des voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée sous réserve d'un bon ordonnancement architectural et urbain.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 8 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure.

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 - Hauteur absolue.

2.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

2.2. Toutefois, ne sont pas soumis au 2.1:

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Les constructions publiques ou privées à usage social, scolaire, sanitaire ou hospitalier ou assimilés concourant aux missions de services publics.

ARTICLE UE 10 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2 - Dispositions particulières.

2.1- Les couvertures.

a) Couvertures.

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes ou " canal ". Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics lorsque leurs exigences techniques l'imposent.

Toutefois, les capteurs solaires et les antennes paraboles sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

b) Souches.

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2. 2 - Les façades.

a) Revêtement.

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

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

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les ouvertures.

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

2.3. Les clôtures

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

ARTICLE UE 11 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage :

- d'**habitation**, une place de parking ou de garage par tranche de 50m² de surface de plancher.
- **service ou bureau** : 1 place de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher,
- **de commerce** : 1 place de stationnement ou de garage pour 17m² de surface de plancher affectée au commerce.

- b) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :
- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;
 - **pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par 10 m² de salle de restaurant au-delà d'une surface de plus de 100m² de salle de restaurant.

- c) Pour les constructions à vocations sociales et médico-sociales : 1 place de parking pour quatre chambres

2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagée une place de stationnement ou de garage par logement.

ARTICLE UE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être arborées.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région. Les espèces étrangères à la région sont interdites.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère général de la zone :

La zone UZ est réservée aux activités économiques. Elle comprend un secteur UZc correspondant à la cave coopérative où les impératifs techniques et fonctionnels imposent la définition d'un corps de règles spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f) Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2
- les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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 de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - **qu'elles soient intégrées** ou qu'elles jouxtent le bâtiment professionnel.

- **que la surface de** construction du logement ne soit pas supérieure à la surface du bâtiment professionnel

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que l'extension ne dépasse pas 40% de la surface de plancher existante

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

- les constructions à usage de commerce sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2) Voirie :

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toutes construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée par des canalisations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.

3 - Télévision

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE UZ 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement. Cette distance minimale est portée à 15 m de l'alignement pour les constructions nouvelles implantées en bordure de la RD 23.

5.2. Des implantations différentes du 5.1 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.

5.3. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

6.2. Toutefois l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
- s'il existe déjà une construction sur cette limite.
- dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.

6.3. Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages à usage d'équipement public ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1 - Les habitations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans le seul secteur UZc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la seule zone UZ, en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres. Dans le seul secteur UZc, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.

ARTICLE UZ 10 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2 - Dispositions particulières :

a) Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, 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.

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

c) Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

3 - Les clôtures :

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elle doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

Les clôtures seront soit en mur plein de 1 m de hauteur, soit sous la forme de muret surmonté d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 m maximum (agglos 50 cm + grillage 1.30 m).

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

4 - Publicité et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3m.

ARTICLE UZ 11 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage de :

- **service ou bureau** : 1 places de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher,

- **de commerce** : 1 place de stationnement ou de garage pour 17m² de surface de plancher affectée au commerce.

b) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :

- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;

- **pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par 10 m² de salle de restaurant au-delà d'une surface de plus de 100m² de salle de restaurant.

c) Pour les constructions à usage artisanal ou industriel 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.

ARTICLE UZ 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être arborées.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région. Les espèces étrangères à la région sont interdites.

Les espaces situés entre la RD23 et le bâtiment, et d'une façon générale entre les voies de desserte de la zone et les bâtiments, ne pourront être affectés à des dépôts (matériaux, matériel...). Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager comportant des plantations avec notamment quelques arbres de haute tige d'espèces locales.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UZ 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère général de la zone :

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur AUz destiné à accueillir une extension de la zone d'activités existante.
- Un secteur AUh destiné à un programme d'habitat, qui fait l'objet dans le cadre de la présente modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un secteur AUe destiné à l'implantation du collège et des équipements connexes

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1 - Rappels

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f). Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 :

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

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

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

Dans le secteur AUh sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve de respecter les principes d'aménagement tels que définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès:

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.
 Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

2) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme. Une largeur inférieure à 4m n'est tolérée que dans le cas de rétrécissements ponctuels de voies de dessertes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) 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 des eaux usées est interdite.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

3 - Electricité - Téléphone.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être de préférence souterrains.

4 - Télévision.

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement. Les constructions implantées en bordure de la RD 23 devront respecter un recul de 10 m par rapport à l'axe de cette voie.

Sur le secteur AUh les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Sur le secteur AUh les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU 8 - EMPRISE AU SOL

Sur le secteur AUh les constructions devront respecter les principes d'emprise définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur AUh les constructions devront respecter les principes de hauteur définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

ARTICLE AU 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagée une place de parking ou de garage par tranche de 60m² de surface de plancher. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur le secteur AUh les principes d'aménagements paysagers définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés. La réalisation de plantation d'arbres d'essences locales doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général 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.

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, un certain nombre de bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés sur le document graphique pour permettre un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole.

Cette zone comporte **un secteur Ai** qui correspond à des terrains agricoles sensibles sur le plan paysager et/ou environnemental où les constructions nouvelles sont interdites.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1 - Rappels

- a) L'édification de clôture autre que agricole est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f). Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)
- g) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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 non liés à un usage agricole, 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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. En zone A uniquement à l'exclusion des secteurs Ai : à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe du règlement)

- 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 bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc...) dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 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. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué 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 (vestiaire, sanitaire, réfectoire, salle de repos...)
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les travaux de restauration et de mise en valeur des éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments

2.2. En zone A uniquement à l'exclusion des secteurs Ai, les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments de soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation
- 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 n'excède pas 150m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

2.3. En secteur Ai :

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée (20% maximum de la surface de plancher du bâtiment existant) des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles à condition de ne pas dénaturer le caractère du site.
- l'amélioration des constructions existantes sans rapport avec l'activité agricole sous réserve de ne procéder à aucune évolution de la volumétrie des bâtiments.

2.4. En zone A et en secteur Ai :

- en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pour des activités de restauration, d'hôtellerie, et/ou d'hébergement touristique, et sous réserve que ces changements de destination ne compromettent pas l'exploitation agricole
- en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et dans le respect des éventuelles préconisations concernant les zones à risque
- en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, est autorisée la restauration des bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs identifiés aux documents graphiques lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments
- à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, sont autorisés les affouillements et 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. Afin de limiter leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres (à adapter en fonction des usages locaux)
- à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics, sont autorisés 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.
- conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme les bâtiments d'habitation et leurs annexes peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elle respecte les conditions d'emprise et de hauteur définies aux articles A8 et A9 du présent règlement, et à la condition que la construction dispose d'une surface de plancher initiale d'au moins 50m² et d'une surface de plancher maximale de 250m² après extension. Les annexes non contiguës sont limitées à 60m² d'emprise au

Commune de Pourrières

Modification simplifiée n°3 du PLU / Règlement / Dossier d'approbation

sol, doivent être situées à moins de 25 mètres des constructions d'habitation, et sont limitées à une hauteur de 3,5 mètres.

- conformément aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments désignés à ce titre au document graphique du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer, par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

2) Assainissement :

En l'absence de possibilités réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement les habitations individuelles ainsi que certaines constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un système d'épuration agréé, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé.

Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents épurés ou non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles ainsi que certaines constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un système d'épuration agréée, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1 - Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul minimum de :

- a) 10 m par rapport à l'axe des voies publiques. Cette distance est réduite à 5 m pour les chemins ruraux.
- b) 15 m par rapport à l'axe de la voie ferrée la plus proche.
- c) 75 m par rapport à l'axe de la RDN7.
- d) 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute pour toute construction à usage d'habitation et 75 m pour toute autre construction.
- e) toute construction d'habitation doit être située à 20 m de l'axe des RD 23, 423 et 623.

5.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de restauration de constructions existantes
- b) pour les serres.

5.3. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

5.4 – Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages technique à usage d'équipement public ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

6.2. Toutefois, l'édification de bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants:

- a) si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
- b) s'il existe déjà une construction sur cette limite.

6.3. Les serres verres et tunnels plastiques peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives.

6.4. Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions à usage d'équipement public ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les habitations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de reconstruction de bâtiments existants.

3 – Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions à usage d'équipement public ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation visées à l'article A-2-4 est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, à l'exception des constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole (article A.2-1 du présent règlement) pour lesquelles les extensions sont autorisées dans un maximum total de 300m² de surface de plancher.

ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- a) - les bâtiments d'exploitation agricole.
- b) - les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- c) - les reconstructions, restaurations et agrandissement de constructions existantes en particulier dans les hameaux existants.
- d) - les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau , pylône E.D.F., tour de relais hertzien, etc...).

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les travaux exécutés sur les bâtiments existants identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts architecturaux.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Il est nécessaire, pour les abords, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque sont autorisés, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posés sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter

une nuisance visuelle.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère général de la zone :

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Elle comprend également certains secteurs de la commune partiellement bâtis mais dont l'insuffisance des équipements ou la présence de risques notamment d'incendies justifient leur classement en zone naturelle.

La zone N comprend un secteur Nr soumis à un aléa incendie et pour lesquels les possibilités d'extension sont plus limitées.

Elle comprend également un secteur Nc correspondant au domaine dit du Planet pour lequel le PLU prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique, et un secteur Np spécifiquement dévolu à l'implantation d'un parc de production d'énergie photovoltaïque, et un secteur Ne spécifiquement dévolu à l'implantation d'une activité de fabrication et de stockage de produits pyrotechniques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1 - Rappels

- a) L'édification de clôture autre que agricole est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver
- f). Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphique annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des textes en vigueur (cf article 6 des dispositions générales)
- g) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

2.1. En zone N

Dans le cadre de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien à condition que les bâtiments soient identifiés sur les documents graphiques

- les constructions, ouvrages et installations techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions légales à usage d'habitations existantes à condition : que la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 40% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m² et 60m² d'annexes non contiguës. Les annexes doivent être situées à moins de 25 mètres des constructions d'habitation et sont limitées à une hauteur de 3,5 mètres.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques ainsi que les courts de tennis à condition qu'ils soient le complément d'habitations légales existantes dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les installations classées soumises à déclaration, sous réserves de ne pas présenter de dangers graves, de risques d'insalubrité publique ou de risques pour l'environnement

2.2. En secteur de zone Nr

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations légales existantes à condition : que la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 20% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m² et 60m² d'annexes non contigües. Les annexes doivent être situées à moins de 25 mètres des constructions d'habitation et sont limitées à une hauteur de 3,5 mètres.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques ainsi que les courts de tennis à condition qu'ils soient le complément d'habitations légales existantes dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les installations classées soumises à déclaration, sous réserves de ne pas présenter de dangers graves, de risques d'insalubrité publique ou de risques pour l'environnement

2.3. En secteur de zone Nc

Sont autorisées les constructions, aménagements, occupations et utilisations des sols définis dans le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce 3 du dossier de PLU) à condition d'être réalisés dans le respect des implantations, emprises et vocations prévues par le schéma d'aménagement de l'OAP

2.4. En secteur de zone Np

Dans le seul secteur Np sont autorisés les installations, les équipements et les bâtiments techniques liés et nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (à l'exclusion de tout bâtiment à usage d'habitation) ainsi que les éventuels affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations.

2.5. En secteur de zone Ne

Dans le seul secteur Ne sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions à usage de bureau, d'entrepôt et d'industrie, à la condition d'être liées et nécessaires à l'activité de fabrication et de stockage de produits pyrotechniques. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par l'implantation de ces constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

2) Assainissement :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement les habitations individuelles ainsi que certaines constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un système d'épuration agréé, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées et eaux vannes :

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé.

Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles ainsi que certaines constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un système d'épuration agréé, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

3) Electricité et téléphone (Réseaux aériens) :

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 KV, et les supports P et T doivent être de préférence en bois.

Quand le réseau E.D.F. basse tension existe, le réseau P.T. doit utiliser les supports existants.

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

5.1 - Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul minimum de :

- a) 10 m par rapport à l'axe des voies publiques. Cette distance est réduite à 5 m pour les chemins ruraux.
- b) 15 m par rapport à l'axe de la voie ferrée la plus proche.
- c) 75 m par rapport à l'axe de la RDN7
- d) 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute pour toute construction à usage d'habitation et 75 m pour toute autre construction.
- e) Toute construction d'habitation doit être située à 20 m de l'axe des RD 23, 423 et 623.

5.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de restauration ou d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas le 5.1.
- b) pour les constructions à usage d'équipement public ou répondant à un intérêt collectif.

5.3. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul de 4m par rapport aux limites séparatives. Seule l'implantation d'annexes en limites séparatives est autorisée, sous réserve que la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,20 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure :

Tout point à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

9.2. Hauteur absolue :

Dans ces conditions de mesure la hauteur totale est limitée à 7 m.

9.3. Toutefois, ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées au 9.2 :

- a) les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) les reconstructions, restaurations et agrandissement de constructions existantes en particulier dans les hameaux existants.
- c) les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais hertzien, etc . . .).

9.4. Dans le secteur Nc : la hauteur des bâtiments de recherche et de développement en aéromodélisme peut atteindre un maximum de 12 mètres.

9.5. Dans le secteur Np, la hauteur des panneaux photovoltaïques est limitée à 2,5 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les clôtures et murs de soutènement :

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie dont la hauteur ne peut excéder 1,80m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 1m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

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

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2m.

Dans le secteur Np, la hauteur des clôtures est limitée à 2,40 mètres.

Les piscines :

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète (sable, vert, gris de préférence)
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche..)
- d'interdire les débordement très perceptibles dans le paysage

ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

Les terrains doivent être débroussaillés, dans un périmètre de 50 m, autour des constructions.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES**CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE****Critères normatifs.**

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités " d'accueil à la ferme " 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.

Critères jurisprudentiels.

En application de la jurisprudence issue des tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, types de cultures,
Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole,
- localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant,
- nécessité de la proximité entre le lieu du siège de l'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire,
- etc...

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.



PALETTE VEGETALE

Liste d'essences adaptées aux espaces publics et aux jardins de la Sainte-Baume

Des propositions raisonnées

Le choix des essences est essentiel pour garantir la création d'espaces verts publics et privés durables. La palette végétale proposée par le Parc a pour objectif d'orienter collectivités et particuliers dans leurs projets de plantation. Elle a été définie dans l'objectif de :

- Renforcer les ambiances paysagères méditerranéennes rurales sur la majorité du territoire du Parc, et les ambiances plus "montagnardes" sur les communes de Plan d'Aups Sainte-Baume et Mazaugues,
- Anticiper une adaptation pédoclimatique face au dérèglement climatique avec le choix de végétaux résistants à la chaleur et économes en arrosage après installation,
- Prendre en compte les principales contraintes phytosanitaires actuelles,
- Exclure les espèces exotiques invasives ou à forte dynamique, les végétaux sévèrement toxiques et les espèces horticoles banalisantes,
- Combiner espèces indigènes et espèces horticoles résistantes, pour favoriser la biodiversité et une gestion différenciée des espaces verts publics et des jardins particuliers.

ESPECES VEGETALES EXOTIQUES ENVAHISSANTES (EEVE) OU SENSIBLES AUX MALADIES PHYTOSANITAIRES :

- Cyprés de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)
- Cyprés de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*)
- Thuya (*Thuja occidentalis* et *plicata*)
- Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*) (EEVE)
- Cyprés bleu de l'Arizona (*Cupressus arizonica*) 'glauca'
- Chalef (*Elaeagnus X ebbingei*)
- Troène commun ou de Californie (*Ligustrum vulgare* ou *ovalifolium*) (EEVE)
- Fusain d'Europe ou du Japon (*Eunonymus europaeus* ou *japonicus*) (EEVE)
- Pyracantha sp (*Pyracantha angustifolia*, *coccinea*)
- Cotoneaster sp (*Cotoneaster dammeri*, *franchetii*, *salicifolius*...)
- Laurier rose (*Nerium oleander*) (sensible à *Xylella fastidiosa*)
- Photinia (*Photinia x Fraseri* 'Red Robin')

Du concept à la réalisation

Cette palette donne des idées et suscite des envies de plantation. Il est malgré tout recommandé de faire appel à un professionnel (paysagiste concepteur, entrepreneur qualifié Union Nationale des Entreprises du Paysage, CAUE...) pour la mise en œuvre concrète d'un projet de jardin ou d'espace vert. En effet, les conditions de plantation sont en effet déterminantes pour la réussite du projet :

- Qualité du sol à rectifier au besoin par amendement organique ou minéral,
- Paillage et arrosage au goutte à goutte les premières années d'installation,
- Choix précis d'espèces adaptées à l'espace disponible, afin d'éviter des interventions de taille,
- Associations végétales et densité de plantation au service de l'effet paysager souhaité.



ARBRES

Arbres d'alignement caducs à grand développement



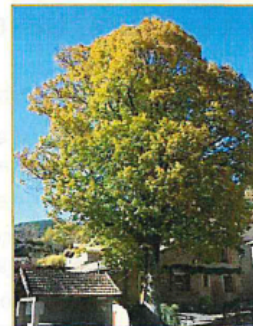
Frêne élevé
*Fraxinus excelsior*¹



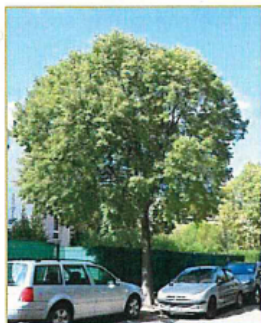
Frêne à feuille étroite
*Fraxinus angustifolia*²
(cultivar 'Raywood'
mordoré)



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Tilleul commun
*Tilia x europaea*¹,
Tilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllos



Micocoulier de Provence
Celtis australis



Micocoulier de Virginie
Celtis occidentalis

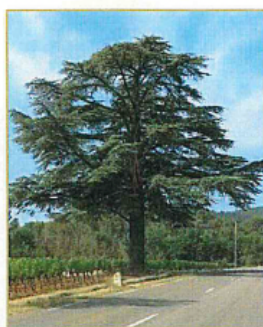


Platane
Platanus X acerifolia
(*'Platanor'* résistant au
chancre coloré)

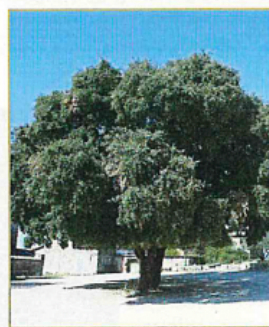


Erable plane
*Acer platanoides*¹

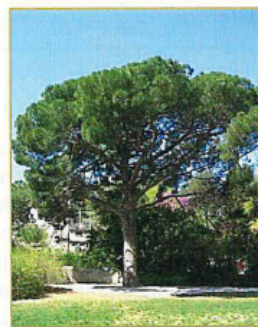
Arbres persistants à grand développement



Cèdre du Liban
*Cedrus libani*¹



Chêne vert
Quercus ilex



Pin pignon
Pinus pinea (racines traçantes)

* Autres cèdres : Cèdre de l'Atlas *Cedrus atlantica*¹, Cèdre de l'Himalaya *Cedrus deodara*¹

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbres caducs d'ornement à grand, moyen ou petit développement



Alisier blanc - *Sorbus aria*¹



Arbre de Judée
*Cercis siliquastrum*³



Charme *Carpinus betulus*¹
(taillé en charmille)



Érable champêtre
*Acer campestre*¹



Érable à feuilles d'obier
*Acer opalus*¹



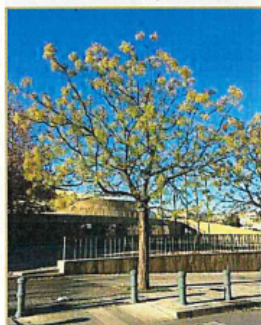
Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Marronnier d'Inde rouge
Aesculus hippocastanum
'pavia'



Mélia, lilas des Indes
Melia azedarach



Mûrier blanc - *Morus alba*
(cultivar stérile)



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Sorbier des oiseleurs
*Sorbus aucuparia*¹

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbres fruitiers



Abricotier
*Prunus armeniaca*²



Amandier
Prunus dulcis Ferragnes®, Ferraduel®, Lauranne® ou Mandaline®



Cerisier
Prunus cerasus



Cognassier
Cydonia oblonga



Figuier
Ficus carica ² 'Noire de Caromb', mais aussi 'Violette de Solliès'



Figuier
Ficus carica ² 'Ronde de Bordeaux', mais aussi 'Rouge de Bordeaux'



Olivier
*Olea europaea*²
Egalement cultivar 'Cipressino'



Grenadier commun
Punica granatum ³



Jujubier
Zizyphus jujuba ³



Kaki
Diospyros kaki ³



Merisier
*Prunus avium*¹



Pêcher
Prunus persica ³



Prunier
Prunus domestica
'Perdrigon'* ou 'Saint-Julien'



Néflier du Japon
*Eriobotrya japonica*³
et Néflier commun
*Mespilus germanica*¹



Noisetier
*Coryllus avellana*²



Noyer commun
Juglans regia et 'Franquette' ^{2 3}



Poirier
Pyrus communis



Pommier
Malus domestica ³



TRUFFIERE Plants mycorhizés de :
Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
Chêne vert - *Quercus ilex*
Noisetier - *Coryllus avellana*

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

ARBUSTES

Arbustes caducs et arbrisseaux à grand développement



Aliboufier
*Styrax officinalis**



Amélanchier commun
Amelanchier ovalis



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Baguenaudier
Colutea arborescens



Cerisier de Sainte-Lucie
Prunus mahaleb



Cornouiller mâle
Cornus mas



Épine noire - *Prunus spinosa* (piquant)



Lilas - *Syringa vulgaris*



Pistachier térébinthe
Pistacia terebinthus



Seringat commun
*Philadelphus coronarius*¹



Sureau noir
*Sambucus nigra*¹



Viorne mancienne
*Viburnum lantana*¹



Viorne obier
*Viburnum opulus*¹

Arbustes fruitiers



Framboisier
*Rubus idaeus*¹



Groseillier à maquereau
Ribes grossularia^{1,2}



Groseillier rouge
*Ribes rubrum*¹

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbustes persistants à moyen ou grand développement



Arbousier commun
Arbutus unedo



Filaire à feuilles larges
*Phillyrea latifolia*²



Genévrier commun ou
oxycèdre
Juniperus communis ou
oxycedrus



Genévrier de Phénicie
Juniperus phoenicea



Houx
Ilex aquifolium^{1,2} (piquant)



Laurier sauce
*Laurus nobilis*³



Nerprun Alaterne
*Rhamnus alaternus*²



Viorne tin
Viburnum tinus

Arbustes à moyen développement pour massif



Buplèvre ligneux
Bupleurum fruticosum



Caryopteris
Caryopteris x clandonensis



Ceanote - *Ceanothus X delilianus* et *thrysiflorus*³



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Filaire à feuilles étroites
Phillyrea angustifolia



Myrte commun
Myrtus communis^{2,3}



Myrte de Tarente
Myrtus Tarentina^{2,3}



Oranger du Mexique
*Choisya ternata*³



Perovskia - *Perovskia atriplicifolia*



Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus



Raphiolepis
Raphiolepis indica



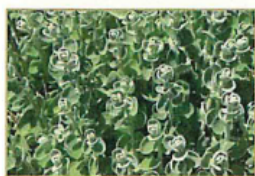
Sauge de Jérusalem
Phlomis fruticosa

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbustes à petit développement pour tapis arbustif



Ballote
Ballota pseudodichtamnus



Ciste cotonneux
Cistus albidus



Ciste à feuille de sauge
*Cistus salviifolius*²



Ciste pourpre
Cistus X purpureus



Ciste de Crète
*Cistus creticus*²



Dorycnie à cinq feuilles
Dorycnium pentaphyllum



Dorycnie hirsute
Dorycnium hirsutum



Lavande vraie
Lavandula angustifolia ou
officinalis



Lavandin
Lavandula 'Grosso'
ou Lavande à larges feuilles
Lavandula latifolia



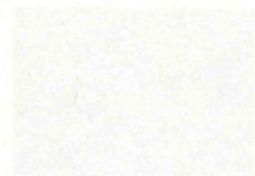
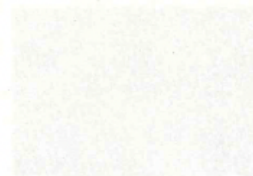
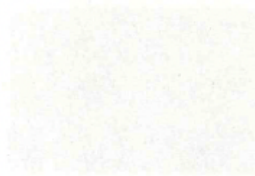
Romarin
*Rosmarinus officinalis*²
et 'prostratus' rampant



Santoline petit cyprès
Santolina chamaecyparissus



Germandrée jaune
Teucrium flavum



¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Vivaces et graminées



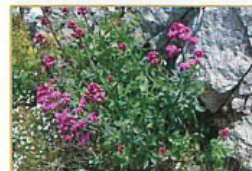
Acanthe
Acanthus mollis



Achillée
Achillea millefolium



Belle-de-nuit
Mirabilis jalapaepart



Centranthe rouge
Valériane
Centranthus ruber



Epiaire d'Allemagne
Stachys germanica
ou Oreille d'ours
Stachys cretica



Pavot de Californie
Eschscholzia californica



Euphorbe des vallons
Euphorbia characias



Euphorbe de Martin
Euphorbia martinii



Iris
Iris sp



Rose trémière
Alcea rosea



Sauge officinale
Salvia officinalis



Sauge scalrée
Salvia sclarea



Sauge de Gregg
Salvia greggii



Stipa "cheveux d'ange"
Stipa capillata



Thym commun
Thymus vulgaris
Ou Serpolet
Thymus serpyllum



Thym de Crête
Thymus capitata
Ou Thym hirsute
Thymus hirsutus

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Plantes grimpantes



Bignone
Campsis radicans



Chèvrefeuille de Toscane
Lonicera etrusca
et Chèvrefeuille hybride
Lonicera heckrottii



Clématite des haies
Clematis vitalba



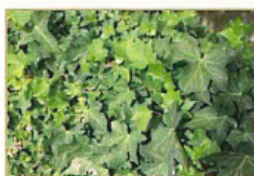
Glycine
Wisteria sinensis



Jasmin
Trachelospermum
*jasmonoïdes*³



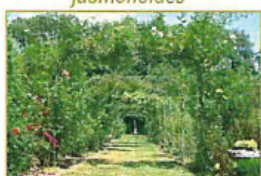
Kiwis
Actinidia chinensis



Lierre
Hedera helix



Rosier banks
Rosa banksiae



Rosier grimpant
Rosa SP



Vigne vierge
Parthenocissus quinquefolia



Vigne vierge
Parthenocissus tricuspidata



Vigne
Vitis vinefera Ampelia®
Aladin, Ampelia® Amandin,
Ampelia® Perdin' ou
Ampelia® Candin

Plantes sarmenteuses (à palisser sur clôture)



Chevrefeuille d'hiver
*Lonicera fragrantissima*³



Eglantier
Rosa canina (piquant)²



Jasmin d'hiver
Jasminum nudiflorum

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)