

Département du Var

Commune de VIDAUBAN



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Règlement d'urbanisme

Dossier d'enquête publique



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales.....	2
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	
Zone UA	11
Zone UB	15
Zone UC	21
Zone UD	27
Zone UE	32
Zone UF.....	36
Zone UG	41
Zone UH	44
Zone UZ	47
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Zone IAU	51
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	
Zone A	55
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	
Zone N	60
Annexes	67

NB : pour une lecture plus aisée, les modifications réglementaires introduites par la modification n°2 par rapport au PLU approuvé sont présentées en écriture rouge.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
 - R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement,
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L. 121-1, L.111-1-4, L.111-8, L.111-10, L.421-4 et L.421-5 du code de l'urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones naturelles et en zones agricoles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA : le centre ancien,
- une zone UB : les quartiers densément urbanisés en continuité du centre ancien,
- une zone UC : la zone de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire,
- une zone UD : les quartiers d'habitat individuel de faible densité bâtie,
- une zone UE : la zone d'activités commerciales, artisanales et d'équipements collectifs,
- une zone UF : les quartiers d'habitat individuel dotés d'une forte qualité paysagère,
- une zone UG : l'aire de grand passage,
- une zone UH : l'aire de service de l'autoroute A8,
- une zone UZ : la zone d'activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.

Les zones d'urbanisation future :

- une zone IAU : zone d'urbanisation future stricte,

Les zones agricoles :

- une zone A comprenant les sous-secteurs Aeq et Ar.

Les zones naturelles, indiquées zones N :

- une zone N comprenant 6 sous-secteurs : Nb, Ng, Nh, NL, Nr, Nt.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

- Les éléments de paysage à protéger (L.123-1-5 7ième du code de l'urbanisme),
- Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine (L.123-1-5 9ième du code de l'urbanisme),
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du code de l'urbanisme),
- Les périmètres de mixité sociale (L.123-1-5 16ième du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Il comporte en outre des annexes.

Le règlement applicable à chacune des zones identifiées par le PLU comprend en préambule une description du caractère de la zone qui a une valeur règlementaire.

Le règlement se structure 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 5 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 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 et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultat d'un risque identifié par un document règlementaire (P.P.R ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

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

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sol (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

2. Risques sismiques

Selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français, Vidauban se situe dans une zone de sismicité 2 (faible). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du code de l'environnement.

Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis 1er mai 2011).

3. Zones de risques

Risques incendies

Les zones en cause sont repérées dans les pièces annexes correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 février 2015. Les dispositions du PPRIF s'imposent au présent règlement d'urbanisme.

Risques inondation

Les zones en cause sont repérées dans les pièces annexes correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 février 2014. Les dispositions du PPRI s'imposent au présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme 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.

ARTICLE 9 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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.

ARTICLE 10 - GLOSSAIRE

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.

Affouillement ou exhaussement de sol :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3,220, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Alignement :

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

Annexe :

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

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.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général :

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'hébergement hôtelier :

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Construction à usage d'artisanat :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Constructions à usage de commerces :

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 ».

- 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.

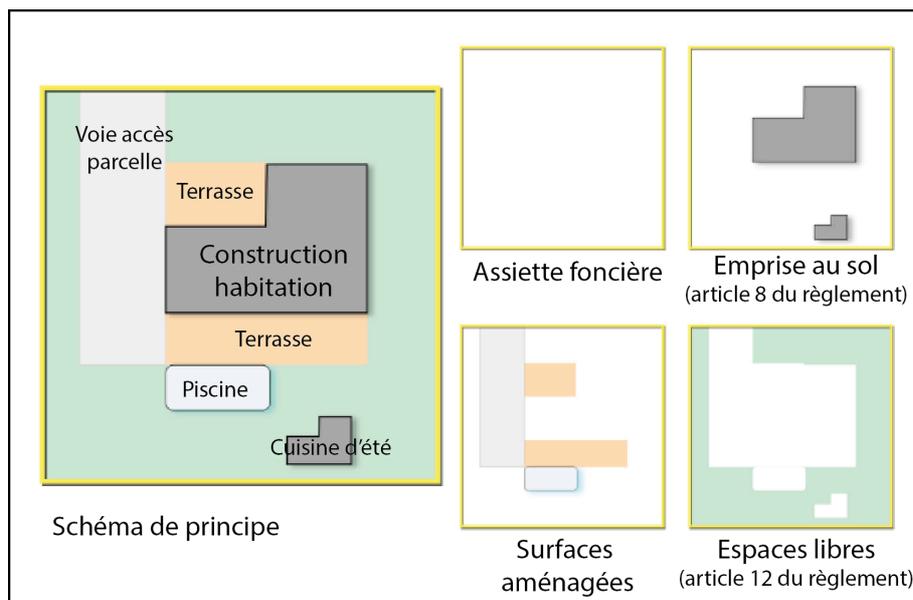
L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle 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...).

- 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 :



Façade d'un terrain :

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées 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.

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

Logement de fonction :

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Mur de soutènement :

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

Patio :

Espace aménagé à ciel ouvert, fermé des 4 côtés.

Reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sur l'ensemble de la commune.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher :

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

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

Terrain ou unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, et afin de préserver la diversité commerciale notamment au travers des commerces de détail et de proximité, le PLU identifie un secteur au sein duquel le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit, à l'exception des changements de destination rendus nécessaires par des opérations de renouvellement urbain

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS TECHNIQUES EN FACADES

Afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère, les coffrets techniques ainsi que les blocs de climatisation, doivent :

- être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade
- ou être disposés dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eaux pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les espaces publics.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES
(ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de Vidauban. Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

Une partie de la zone UA fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UA2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- **Dans le périmètre de sauvegarde de la diversité commerciale identifié au document graphique du PLU, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit, à l'exception des changements de destination rendus nécessaires par des opérations de renouvellement urbain**

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

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, pourront être autorisées :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher ;
- les annexes et les garages d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 –DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ainsi que des voies et impasses privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit à l'alignement des bâtiments existants lorsqu'un espace vert ou une cour borde les voies, emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou bien à une distance au moins égale à 4m.

2- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, ou bien à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, sans être inférieure à 4m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- Pour une construction située en façade sur rue : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale à celle du bâtiment le plus haut de la façade sur rue concernée ;
- Pour une construction située en cœur d'îlot : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale au bâtiment voisin le plus élevé.

ARTICLE UA 10 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couvertures :

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.
- Les pentes et les orientations des toitures des nouvelles constructions devront être harmonisées avec les constructions avoisinantes.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à un minimum d'1 mètre en retrait de la génoise et dans le respect du volume d'une toiture traditionnelle.

Façades

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible de la voie publique en façade.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles doivent être intégrées à l'ensemble de la façade.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,

- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UA 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants, cafés, 3 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher et 10 places pour le personnel de service.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique justifiée de satisfaire aux normes de stationnement visées ci-dessus, des possibilités seront offertes afin de s'acquitter de cette obligation. Par ordre de priorité, il s'agit :

- Concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un périmètre de 500 mètres par voie carrossable.
- Acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UA 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension du centre ancien ; la vocation de ce quartier est de renforcer l'urbanisation en continuité immédiate du centre historique. Elle est dédiée à une densification ainsi qu'à une mixité urbaine importante. Elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend un sous-secteur :

- *Le sous-secteur UBa, situé au sein des espaces proches du centre-ville.*

Une partie de la zone UB fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UB2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;

En application de l'article 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour tout programme de constructions ou d'aménagements à destination d'habitat d'au moins 500 m² de surface de plancher, un minimum

de 30% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher pourront être autorisées.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères,
- aucun accès ne pourra être créé sur la déviation (RDN7).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

ARTICLE UB 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UB5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres ou à l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.

En bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement s'il existe déjà des habitations sur cette limite (nu de façade ou projection orthogonale des balcons si le rez-de-chaussée est une circulation).

Toutefois :

Les constructions à usage de stationnement, les murs anti-bruit, les aires de stationnement et les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Le long de la RD 2007 hors déviation situé entre la limite fixée au nord par la voie des Vallons et au sud par le raccordement de la déviation sur la RD 2007, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

A l'extérieur de ce tronçon, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 2007.

Le long de la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantée une distance de 10 mètres au moins des limites d'emprise de la voie ferrée.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dans les cas de constructions implantées en mitoyenneté, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, sans être inférieure à 3 mètres. 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.

Toutefois :

- les constructions à usage de stationnement, les aires de stationnement, les annexes à l'habitation existante (pool-house, abri voiture,...), les piscines et leurs plages et les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être en limite séparative.
- les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction peuvent être implantées en limite séparative

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain en zone UB et à 20% dans le secteur UBa. 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.

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 autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

8.5 - En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les 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 peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale calculée en application du 8.1 ci-dessus, et sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, en zone bleue du PPRI, la hauteur de 12 mètres pourra être majorée au maximum de 1 mètre pour mettre le bâtiment hors d'eau, le terrain naturel étant remplacé par la cote de référence de la crue conformément au règlement du PPRI. En zone d'aléa exceptionnel, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 40 cm avec l'obligation de situer le premier plancher à au moins 40cm au dessus du terrain naturel.

En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les 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 peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 25% (soit une hauteur maximale de 15m) sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 10 – ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdits : l'utilisation des tuiles plates, des toits en polychlorure de vinyle, en fibre et ciment ou tôles ondulées ; les limitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en mairie.

Des dérogations peuvent être accordées si la nature des matériaux permet un meilleur respect des prescriptions environnementales du Grenelle II de l'environnement.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,

- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UB 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - Les autres types de logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de vente ;
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher et 10 places pour le personnel de service.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m² de surface de plancher destinée aux logements.

En cas d'impossibilité technique justifiée de satisfaire aux normes de stationnement visées ci-dessus, des possibilités seront offertes afin de s'acquitter de cette obligation. Par ordre de priorité, il s'agit :

- Concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un périmètre de 500 mètres par voie carrossable.
- Acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UB 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain en zone UB et 40% en secteur UBa.

Cette disposition ne s'applique pas aux établissements scolaires.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Toutes les constructions à usage de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Espaces plantés à créer

Les espaces plantés à créer mentionnés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement en espace vert permettant de masquer la voie ferrée et la RD 2007.

Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. Ces aménagements devront comporter des arbres de haute tige d'essence méditerranéenne (cyprès, pins d'Alep, oliviers, ...).

Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces d'agrément sont autorisés :

- Il pourra être admis la réalisation des accès privatifs, des aires de stationnement jusqu'à deux places maximum pour les constructions à usage d'habitation, en fonction de la configuration et de la superficie de la parcelle.
- Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant. Toutefois, et de manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol (liaisons piétonnes et techniques en sous-sol).
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...).
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Les alignements d'arbres :

- Les arbres formant les alignements indiqués sur le plan de zonage doivent être maintenus.
- Si pour des raisons phytosanitaires, les arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur. Il n'est pas obligatoire de les remplacer nombre pour nombre mais le principe d'alignement devra être conservé.

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

Non règlementé

ARTICLE UB 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Limitée à l'ouest par le fleuve Argens et au sud par l'autoroute A8, la zone UC correspond à une zone de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire. Sa vocation d'habitat de plus faible densité sera préservée.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- *Le sous-secteur UCa situé au sud et à l'est de Sainte-Brigitte ;*
- *Le sous-secteur UCb situé au nord de la commune, en limites communales.*

Le sous-secteur UCa comprend un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UC2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

Dans le seul secteur UCa sont également interdites les constructions à usage d'artisanat.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;

- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.
- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.

Dans le périmètre délimité en application de l'article 123-1-5 du Code de l'urbanisme, pour tout programme de constructions ou d'aménagements à destination d'habitat d'au moins 500 m² de surface de plancher, un minimum de 25% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

ARTICLE UC 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit

de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.

- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois :

Les constructions à usage de stationnement, les aires de stationnement et les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques ou à la limite se substituant à l'alignement au titre de l'emplacement réservé ou en retrait de ces limites.

Le long de la RD 2007 :

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

Le long de la RD 84 et le long de la RD reliant la RD 48 à la RD 2007 :

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

Le long de la voie ferrée :

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins des limites d'emprise des voies ferrées.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m. 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.

Les constructions à usage de stationnement, les piscines et leurs plages, les aires de stationnement, les annexes à l'habitation existante (pool-house, abri voiture,...) peuvent être construites soit à 4m soit en limite séparative, sans toutefois dépasser une hauteur de 3 mètres sur cette limite.

Les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction peuvent être implantées en limite séparative

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain en zone UCa et à 15% dans le secteur UCb. 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.

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 autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

8.5 - En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les 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 peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale calculée en application du 8.1 ci-dessus, et sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UC 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres.

Toutefois, en zone bleue du PPRI, la hauteur de 7,5 mètres pourra être majorée au maximum de 1 mètre pour mettre le bâtiment hors d'eau, le terrain naturel étant remplacé par la cote de référence de la crue conformément au règlement du PPRI.

En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les 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 peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 33% (soit une hauteur maximale de 10m) sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UC 10 – ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdits : l'utilisation des tuiles plates, des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées, les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

Des dérogations peuvent être accordées si la nature des matériaux permet un meilleur respect des prescriptions environnementales du Grenelle II de l'environnement.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UC 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - Les autres types de logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : 1 place pour 40 m² de surface de vente ;
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher et 10 places pour le personnel de service.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m² de surface de plancher destinée aux logements.

En cas d'impossibilité technique justifiée de satisfaire aux normes de stationnement visées ci-dessus, des possibilités seront offertes afin de s'acquitter de cette obligation. Par ordre de priorité, il s'agit :

- Concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un périmètre de 500 mètres par voie carrossable.
- Acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UC 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces libres doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les établissements scolaires.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Toutes les constructions à usage de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Espaces plantés à créer

Les espaces plantés à créer mentionnés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement en espace vert permettant de masquer la voie ferrée et la RD 2007.

Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. Ces aménagements devront comporter des arbres de haute tige d'essence méditerranéenne (cyprès, pins d'Alep, oliviers, ...).

Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces d'agrément sont autorisés :

- Il pourra être admis la réalisation des accès privés, des aires de stationnement jusqu'à deux places maximum pour les constructions à usage d'habitation, en fonction de la configuration et de la superficie de la parcelle.
- Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant. Toutefois, et de manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol (liaisons piétonnes et techniques en sous-sol).
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...).
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Les alignements d'arbres :

- Les arbres formant les alignements indiqués sur le plan de zonage doivent être maintenus.
- Si pour des raisons phytosanitaires, les arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur. Il n'est pas obligatoire de les remplacer nombre pour nombre mais le principe d'alignement devra être conservé.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à une zone d'habitat discontinu ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions ou installations à usage d'artisanat,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UD2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions sont admises à condition de respecter les reculs d'implantation figurant sur le document graphique à savoir une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et ne portent pas atteinte à la stabilité des versants ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- aucun accès ne pourra être créé sur la déviation (RD 2007).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

ARTICLE UD 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle et extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions à usage d'habitations et les constructions à usage d'activités doivent respectivement s'implanter à une distance au moins égale à 50 mètres et à 40 mètres de l'axe de l'autoroute A8.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives.

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.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée ci-avant. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

Les constructions à usage de stationnement, les piscines et leurs plages, les aires de stationnement, les annexes à l'habitation existante (pool-house, abri voiture,...) peuvent être construites soit à 5m, soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur totale de la construction mesurée à l'égout du toit sur cette limite n'excède pas 3 mètres.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions distinctes édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UD 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain. 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.

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 autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UD 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7mètres.

ARTICLE UD 10 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

Sont interdits :

- L'utilisation des tuiles plates,
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

ARTICLE UD 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m² de surface de plancher destinée aux logements.

ARTICLE UD 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent couvrir au moins 65% de l'unité foncière et comporter au moins un arbre de haute futaie par 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas pour les établissements scolaires.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Espaces plantés à créer

Les espaces plantés à créer mentionnés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement en espace vert permettant de masquer l'autoroute A8.

Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. Ces aménagements devront comporter des arbres de haute tige d'essence méditerranéenne (cyprès, pins d'Alep, oliviers, ...).

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

Non règlementé

ARTICLE UD 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond principalement à une zone d'activités commerciales et artisanales et d'équipements collectifs d'intérêt public.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2
- installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UE2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage ;
- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- aucun accès ne pourra être créé sur la déviation (RDN7).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

ARTICLE UE 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RD 2007 : les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

Le long de la voie ferrée :

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins des limites d'emprise des voies ferrées.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut pas excéder 12 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques qui nécessitent des hauteurs supérieures (silo, château d'eau, etc...).

ARTICLE UE 10 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

Sont interdits :

- L'utilisation des tuiles plates,
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées,

- Les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

ARTICLE UE 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 : 1 place par logement ;
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les constructions d'une surface de plancher de moins de 1000m² et 1 place pour 20m² de surface de plancher pour les constructions d'une surface de plancher de plus de 1000m² ;
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m² de surface de plancher destinée aux logements.

ARTICLE UE 12 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès doivent être aménagées en espaces verts.

Pour les aires de stationnement à l'air libre il est exigé un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

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

Non règlementé

ARTICLE UE 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond au secteur de Chaume. Ses caractéristiques paysagères et écologiques doivent être préservées et mises en valeur.

Certains terrains compris dans la zone UF peuvent être soumis à des risques naturels. Elle comprend un sous-secteur UFa plus particulièrement concerné par les aléas incendie de forêt.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées,
- Les constructions et installations à usage de commerces et d'artisanat,
- Les constructions à usage d'hôtels,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UF2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Dans le sous-secteur UFa, soumis à un risque incendie, la délivrance des autorisations d'urbanisme fera l'objet d'une instruction particulière au regard du R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Les constructions ne seront autorisées que si une protection pérenne contre l'incendie est assurée.

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle et extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UF 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m des limites séparatives. 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.

Toutefois, les piscines peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

34

ARTICLE UF 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 8% de la superficie du terrain. 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.

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 autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UF 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UF 10 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

Sont interdits :

- L'utilisation des tuiles plates,
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

ARTICLE UF 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

ARTICLE UF 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent couvrir au moins 75% de l'unité foncière et comporter au moins un arbre de haute futaie par 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Espaces plantés à créer

Les espaces plantés à créer mentionnés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement en espace vert permettant de masquer l'autoroute A8.

Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. Ces aménagements devront comporter des arbres de haute tige d'essence méditerranéenne (cyprès, pins d'Alep, oliviers,).

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

Non règlementé

ARTICLE UF 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond à l'aire de grand passage.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UG2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage, dont la surface de plancher ne peut excéder, au total 100 m² ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol qui lui sont indispensables ;
- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques. Aucune opération ne peut en aucun cas, empiéter sur la voie publique et prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UG 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UG 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dispositions générales :

- les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

ARTICLE UG 11 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et correspondre à la nature des occupations et utilisations du sol.

ARTICLE UG 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

50% au minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

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

Non règlementé

ARTICLE UG 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond à l'aire de service de l'autoroute A8.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations, aménagements et infrastructures liées à la sécurité,
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute,
- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les constructions et activités de restauration, les aménagements liés à l'activité d'une aire de service,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- 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 voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UH 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A8.

Toutefois, les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les constructions et activités de restauration, les aménagements liés à l'activité d'une aire de service pourront avoir une implantation différente.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter à une distance des limites au moins égale à 5 m.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UH 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE UH 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

ACTIVITES INDUSTRIELLES, TERTIAIRES, ARTISANALES ET COMMERCIALES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est réservée aux activités industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales et de recherche.

Certains terrains compris dans la zone UZ peuvent être soumis à des risques naturels.

~~*Une partie de la zone UZ fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme.*~~

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des celles admises à l'article 2,
 - Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article 2,
 - Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
 - L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
 - L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
 - Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
 - L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
 - Les parcs d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les carrières,
- ~~— Les constructions et installations à usage agricole.~~

Dans des zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elle s'intègre dans le volume du bâtiment,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage ;

- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

~~Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher pourront être autorisées.~~

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout accès direct sur la RDN7 est interdit.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A8

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RDN7

- 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Le long de la voie ferrée :

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins des limites d'emprise des voies ferrées.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m. 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 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cette hauteur ne pourra excéder : 10 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UZ 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

2. Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures à pentes, celles-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et

35 %.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes.

b) Débords avals de la couverture : ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture.

3. Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.

- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

4. Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

ARTICLE UZ 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 : 1 place par logement ;
- Les constructions à usage d'activités, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m² hors œuvre nette de bureaux ;

- Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements commerciaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m² de surface de plancher ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m² de surface de plancher destinée aux logements.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Afin d'optimiser l'isolation phonique de la zone et l'intégration des constructions, tout projet de nouvelle construction sera accompagné par l'aménagement d'un écran végétal sur l'ensemble des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UZ 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER
(ZONES AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend trois secteurs :

- *Le secteur des Adrechs à vocation d'habitat, d'habitat de mixité sociale, d'équipements collectifs et de commerces et services de proximité,*
- *Le secteur de la Rourède à vocation d'habitat et d'équipements collectifs, commerces et services de proximité,*
- *Le secteur de l'entrée de ville sud de la commune de Vidauban situé à Ramatuelle, à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services et d'équipements collectifs directement liés à l'agriculture.*

Une partie de la zone IAU fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme.

ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2.

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

- Les travaux, ouvrages, installations et construction de mise en sécurité par rapport aux risques naturels existants dont les bassins de rétention.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination et à condition d'être autorisé par le PPR. Les extensions seront limitées à 30% de la surface de plancher existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils s'intègrent dans le site, n'entraîne pas de nuisance grave sur la stabilité des versants et ne perturbent pas l'écoulement des eaux. Cette disposition est exclusivement limitée au secteur de Ramatuelle.
- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher pourront être autorisées.

ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE IAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE IAU 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'aménagement et l'extension des constructions existantes seront établis en continuité du bâtiment principal existant.

ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'aménagement et l'extension des constructions existantes seront établis en continuité du bâtiment principal existant.

ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IAU 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

43

ARTICLE IAU 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune surélévation des constructions existantes n'est autorisée.

ARTICLE IAU 10 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE IAU 11 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE IAU 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 1AU 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES
(ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- *Aeq destiné aux activités équestres,*
- *Ar pour la réserve Naturelle Nationale.*

Certains terrains compris dans la zone A peuvent être soumis à des risques naturels.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Dans la zone A à l'exception du secteur Ar :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des celles admises à l'article 2,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les commerces à l'exception des ceux admis à l'article 2,
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article 2,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les carrières,
- L'extraction de terre végétale,
- Le dépôt de déchets non liés à un usage agricole,
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

Dans le secteur Ar :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

Dans des zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Dans la zone A à l'exception des secteurs Ar

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

- 1) Lorsqu'ils ne sont pas liés à l'activité agricole :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, leurs annexes¹ ainsi que les piscines, dans la limite d'une extension de 30% de la surface existante et d'une surface de plancher maximale totale de 170m² (extensions comprises);
- 2) A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole – telle que définie en annexe 1 – en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège de l'exploitation :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes ainsi que les piscines, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300m² (extensions comprises), et à condition 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 locaux techniques comprenant les vestiaires, les sanitaires, le réfectoire et la salle de repos à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3) 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 ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation ;
 - L'aménagement, sur la même unité foncière que l'exploitation, 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 150 m² 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.
- 4) A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à une exploitation agricole :
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- 5) Les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.
- 6) Les ouvrages divers nécessaires à la gestion des eaux de pluie et à la prévention des risques d'inondation

Dans le secteur Aeq :

- Les constructions et les équipements directement liés, nécessaires et proportionnés aux activités équestres à l'exclusion de tout hébergement touristique et hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et nécessaires à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone

Dans le secteur Ar :

¹ Rappel de définition des dispositions générales : une annexe est un bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

- Les aménagements et constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles sans création de surface de plancher ;
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial, cadastré lors de la révision du plan cadastral de 1951, sous réserve de respecter le volume et l'aspect extérieur d'origine ;
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone A comprenant le secteur Aeq et à l'exclusion du secteur Ar :

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les reculs figurant sur le document graphique à savoir une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des vallons.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des constructions(eaux ménagères, eaux vannes, ...), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives. Toutefois, dans le sous-secteur Aeq, les constructions et équipements peuvent s'implanter en limite.

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

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le sous-secteur Aeq, la hauteur maximale des constructions sera portée à 12 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente (silo, etc...).

ARTICLE A 10 – ASPECT EXTERIEUR

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'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées 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 n'est pas prépondérante.

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

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les éléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel. Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

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

Non règlementé

ARTICLE A 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend 6 sous-secteurs :

- *Le sous-secteur Nb correspond à des espaces bâtis localisés en dehors de la zone urbaine agglomérée. Ce sont des secteurs restreints (en taille et capacité d'accueil) pouvant accueillir quelques constructions nouvelles, par comblement des espaces libres existants à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*
- *Le sous-secteur Ng couvre le golf existant.*
- *Le sous-secteur Nh correspond aux différents hameaux situés sur le territoire communal dont Chaume, Blaïs, Ramatuelle, Peissonel, Les Espérifés, et Carete. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial et architectural doivent être également préservés.*
- *Les sous-secteurs NL correspondent à la zone naturelle réservée aux équipements touristiques et de loisirs du camping des Ombrages (NL1) ainsi que la zone naturelle des Etangs réservée aux aménagements de loisirs (NL2);*
- *Le sous-secteur Nr intègre la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures ;*
- *Le sous-secteur Nt correspond aux zones de sensibilité notable pour la tortue d'Hermann.*

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations de sols, à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

La zone N comprenant tous les sous-secteurs :

- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés ;

La zone N comprenant tous les sous-secteurs à l'exception du sous-secteur Nt :

- Les travaux de construction d'aménagement et d'installation liés aux infrastructures d'intérêt général ;
- Les aménagements et constructions liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières sans création de surface de plancher ;
- Les aménagements et installations légers liés et nécessaires à l'exercice de loisirs de pleine nature ;
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial, cadastré lors de la révision du plan cadastral de 1951, sous réserve de respecter le volume et l'aspect extérieur d'origine ;
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone ;
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Dans la zone N à l'exception des sous-secteurs Nh, Nr, Ng, NL, Nt :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la surface de plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m².

Dans le sous-secteur Nb :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, et les piscines, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que leur surface de plancher, y compris après extension, n'excède pas 170 m².

Dans le sous-secteur Ng :

- Les aménagements et installations sportives nécessaires à la pratique du golf ;
- Les installations et constructions techniques nécessaires à l'entretien et à la gestion des installations sportives golfiques en excluant toute création de surface de plancher liée :
 - . à l'habitation,
 - . à l'hébergement hôtelier,
 - . aux bureaux,
 - . aux commerces,
 - . à l'artisanat,
 - . à l'industrie,
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux installations et infrastructures autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne dénaturent pas la morphologie urbaine ainsi que les caractéristiques patrimoniales des hameaux existants.

Dans les sous-secteurs NL :

- Dans le secteur NL1 :
 - . les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des camping-caravaning, de caravanes et de camping sur les terrains prévus à cet effet ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol qui lui sont indispensables.
- Dans le secteur NL2 :
 - . Les constructions et installations liées aux activités de sports et loisirs (les aménagements de plages, les aires de jeux, les aires de sport, les sanitaires et les vestiaires) ;
 - . Les constructions et installations liées aux équipements touristiques à l'exception de tout hébergement.

Dans le sous-secteur Nr :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la surface de plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m².

Dans le sous-secteur Nt :

- les travaux de construction d'aménagement et d'installation liés aux infrastructures d'intérêt général ;
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone ;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

Dans le sous-secteur Nh uniquement :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ainsi que des voies et impasses privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit à l'alignement des bâtiments existants lorsqu'un espace vert ou une cour borde les voies, emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Dans le sous-secteur Nh uniquement :

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou bien à une distance au moins égale à 4m.

2- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, ou bien à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, sans être inférieur à 4m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur Nb :

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 8% de la superficie du terrain. 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.

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 autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

Dans le sous-secteur Nh uniquement :

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- Pour une construction située en façade sur rue : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale à celle du bâtiment le plus haut de la façade sur rue concernée ;
- Pour une construction située en cœur d'îlot : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale au bâtiment voisin le plus élevé.

Dans le sous-secteur Nb uniquement :

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 5 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.

ARTICLE N 10 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales pour l'ensemble de la zone N comprenant tous les sous-secteurs :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le sous-secteur Nb :

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

Sont interdits :

- L'utilisation des tuiles plates,
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

Pour le sous-secteur Nh :

Couvertures :

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.
- Les pentes et les orientations des toitures des nouvelles constructions devront être harmonisées avec les constructions avoisinantes.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à un minimum d'1 mètre en retrait de la génoise et dans le respect du volume d'une toiture traditionnelle.

Façades

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible de la voie publique en façade.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles doivent être intégrées à l'ensemble de la façade.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE N 11 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Dans les sous-secteurs Nb et Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

ARTICLE N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans le sous-secteur Nb uniquement :

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 80% de l'unité foncière et comporter au moins un arbre de haute futaie par 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Dans les espaces d'agrément sont autorisés :

- Il pourra être admis la réalisation des accès privés, des aires de stationnement jusqu'à deux places maximum pour les constructions à usage d'habitation, en fonction de la configuration et de la superficie de la parcelle.
- Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble

et conserver la perméabilité du sol existant. Toutefois, et de manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol (liaisons piétonnes et techniques en sous-sol).

- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis.
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Les alignements d'arbres :

- Les arbres formant les alignements indiqués sur le plan de zonage doivent être maintenus.
- Si pour des raisons phytosanitaires, les arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur. Il n'est pas obligatoire de les remplacer nombre pour nombre mais le principe d'alignement devra être conservé.

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

Non règlementé

ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

ANNEXES

Annexe n°1 au règlement de la zone « A »

Définitions

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

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 Minimale d'Installation en 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 S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels nets dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à une fois et demie le SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définie par l'article L.311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Bâtiment existant de caractère :

Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural figurant sur l'inventaire annexé au PLU.

R.11-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Annexe n°2 au règlement L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme identifie les éléments architecturaux et patrimoniaux dits remarquables au sens où leur présence et leur qualité contribue à l'identité communale et représente des témoins considérables du passé de Vidauban.

Chaque construction remarquable fait l'objet d'une localisation précise sur le plan de zonage. Le règlement à l'article 11 des zones concernées énumère l'ensemble des conditions préalables et requises pour la réalisation de travaux envisagés sur ces ouvrages.

Les pages ci-après présentent individuellement ces éléments du patrimoine.