



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SANARY SUR MER



Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....	7 janvier 1986
Plan d'Occupation des Sols modifié par délibération du Conseil Municipal du.....	26 avril 1993
Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du.....	11 mars 2009
Révision du Plan Local d'Urbanisme arrêtée par délibération du Conseil Municipal du.....	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p . 5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE I - ZONE UA	p . 20
CHAPITRE II - ZONE UB	p . 28
CHAPITRE III - ZONE UC	p . 36
CHAPITRE IV - ZONE UD	p . 44
CHAPITRE V – ZONE UE	p . 53
CHAPITRE VI - ZONE UP	p . 61
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
CHAPITRE VII - ZONE AU _s	p . 67
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
CHAPITRE VIII - ZONE A	p . 75
CHAPITRE IX - ZONE N	p . 81

RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Article R123-9 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SANARY SUR MER.

Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du code de l'urbanisme :

L. 111-3, L. 111-9, L. 111-10, L. 421-5, et conformément à l'article R 111-1 : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.

3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les permis de construire,
- les périmètres visés à l'article R. 123-19 du Code de l'Urbanisme,
- les lotissements,
- les zones d'aménagement concerté.

4. La protection des zones boisées en application du Code Forestier.

5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

6. Les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques.

7. La Loi N° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret N° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire.

8. La législation relative aux installations classées ainsi que la Loi N° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.

9. La Loi N° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau.

10. La Loi N° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré enseignes.

11. La Loi N° 91-661 du 13/07/1991 (Loi d'orientation pour la Ville), et ses décrets d'application.

12. La Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, notamment le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur un document graphique. Il comprend également :

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

- des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements ;
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone **UA**.
- La zone **UB**. Cette zone comprend deux secteurs UBa à vocation d'habitat social.
- La zone **UC**.
- La zone **UD**. Cette zone comprend quatre secteurs **UDc**, et deux secteurs **UDp**.
- La zone **UE**.
- La zone **UP**, correspondant au port de Sanary.

2. La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement est :

- La zone **AUs**.

3. Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- La zone **A**.
- La zone **N**. Cette zone comprend plusieurs secteurs : **Ne** (Equipement sportif et de loisirs), **Nf** (Batterie de la Cride), **Nj** (jardin exotique), **Ni** (espace vert de loisirs), **Nli** (espaces remarquables), **Ns** (Gros Cerveau), **NSe** (station d'épuration), **Nv** (aire d'accueil des gens du voyage).

4. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont consignés sur la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme; ils sont représentés au document graphique du règlement et numérotés conformément à la légende et sont régis par les dispositions de l'article L 123-1 8°) du code de l'urbanisme.

5. Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés au document graphique du règlement par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles conformément à la légende.

ARTICLE 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas réglementé pour les installations ou les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la

zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'extrait ci-joint de la carte archéologique nationale reflète l'état de connaissance au 16 avril 2010. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur la commune de Sanary-sur-Mer, ont été définies huit zones archéologiques par arrêté préfectoral n° 83123-2003 en date du 5 novembre 2003.

A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 bd. Du Roi René, 13 617 Aix-en-Provence cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Dans les zones 1 et 2, seront transmis en outre les dossiers de demande de travaux visés à l'article 4 alinéa 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (affouillements, arrachages, etc...) qui affectent une superficie supérieure à 2000 m².

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

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (Livre V, titre III).

* Zones de présomption de prescription archéologique – Base patriarche – état au 15 avril 2010

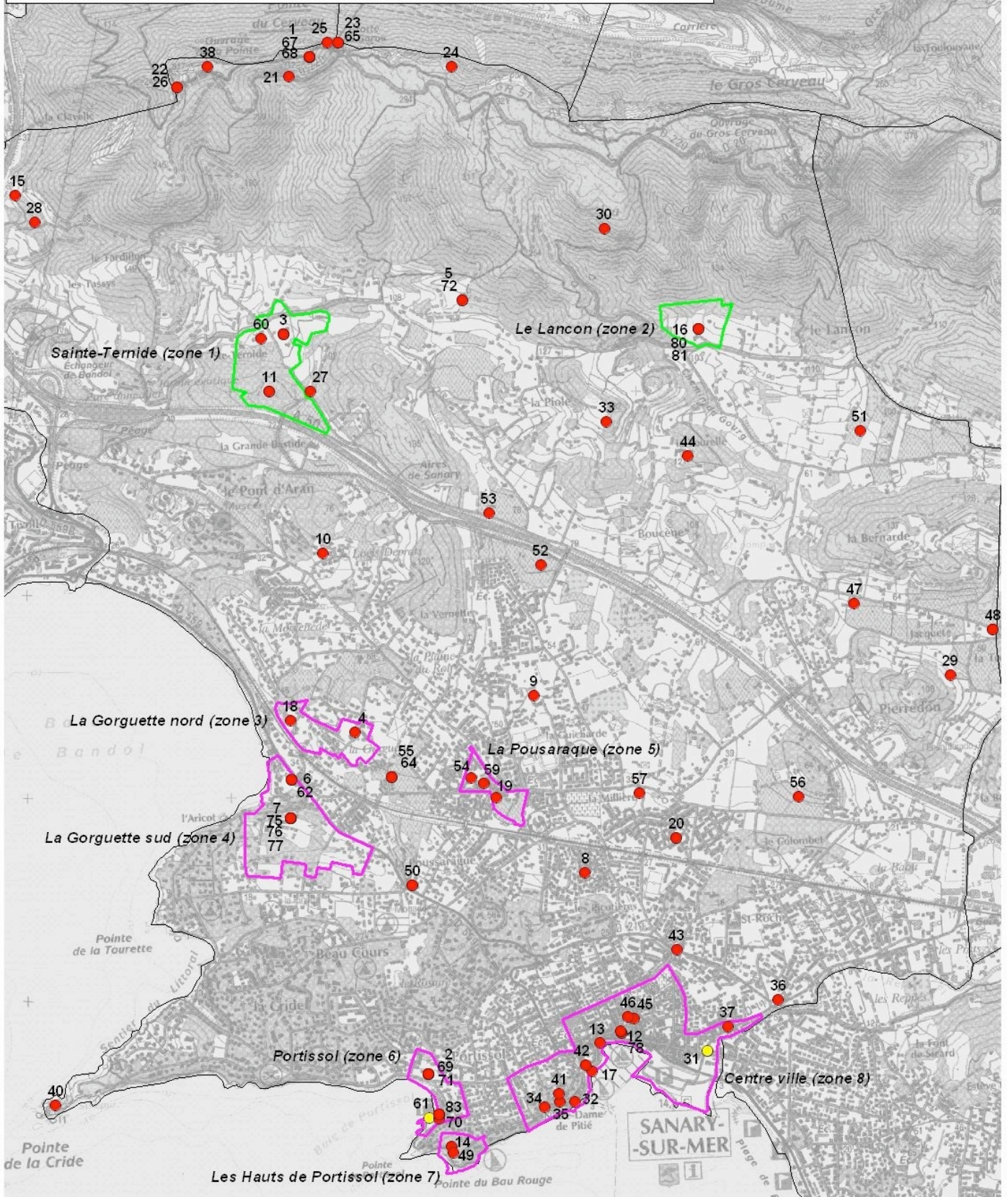
Code protection	Objet de la protection	Commentaire	Date arrêté
1234	Sainte – Ternide (Zone 1)	Seuil de saisine abaissé à 2000 m ² pour les travaux visés à l'article 4 al.4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004	05/11/2003
1235	Le Lançon (zone 2)	Seuil de saisine abaissé à 2000 m ² pour les travaux visés à l'article 4 al.4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004	05/11/2003
1236	La Gorguette nord (zone 3)		05/11/2003
1237	La Gorguette sud (zone 4)		05/11/2003
1238	La Pousaraque (zone 5)		05/11/2003
1239	Portissol (zone 6)		05/11/2003
1240	Les Hauts de Portissol (zone 7)		05/11/2003
1241	Centre Ville (zone 8)		05/11/2003



83 / Sanary-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale

- Entité archéologique - localisation précise
- Entité archéologique - localisation approximative
- Zone de présomption de prescription archéologique

Service régional de l'Archéologie - DRAC PACA
 Base de données Patriarche - État au 16/04/2010
 Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e



* Entités archéologiques recensées – base patriarche – état au 15 avril 2010

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Oppidum du Mont-garou	La Colle	Oppidum	Age de fer		1983 : AB 63, 64, 98
2	Portissol Nord		Atelier de Potier	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251 252, 309
	Portissol Nord		four			
3	Sainte-Trinide	Sainte-Ternide	Mausolée	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : AD 104, 108, 109, 110, 111, 112, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 487, 545, 672, 673, 679
			Villa			
4	Les Genets d'Or	La Gorguette	Habitat	Gallo-romain		1983 : AL 764a 764b
5	La Piole	La Piole	Habitat	Second âge de fer		1983 : AD 241
6	Vicus de la Gorguette		Agglomération secondaire	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : BC 81, 82a, 84, 87c, 88, 89, 90, 99, 324, 325, RN 559
7	La Gorguette Sud	La Gorguette	Villa	Gallo-romain		1983 : BC 203, 65, 66, 67, 68, 69, 78b
8	Les Picotières	Les Picotières	Habitat	Gallo-Romain		1983 : AS 482, 483, 484
9	La Vernette	La Vernette	Villa	Gallo-romain		1983 : AL 221c
10	Logis Desprats	La Deprat	Villa	Gallo-romain		1983 : AM 662, 673, 678, 200, 204
11	Tautelle / St Ternide sud	St Ternide	Habitat	Gallo-romain		1983 : AD 143, 148, 151, 372, 377, 408, 414, 440, 444
			Sépulture			
12	Nécropole à l'église St Nazaire	Place M. Pacha	Nécropole	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AP 562
13	Tour de Sanary	La ville	Tour de guet	Bas moyen-âge		1983 : AP 653, 654, 655, 656, 657, 658
14	Tour de guet des hauts de Portissol	Portissol	Tour de guet	Haut moyen-âge Epoque moderne		1983 : AW 232
15	Bastide de la Clavelle	La Clavelle	Demeure	Epoques moderne et contemporaine	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 28
16	Le Lançon	Le Lançon	Habitat	Second âge de fer		1983 : AE 106, 107, 112, 113, 114, 115, 116, 590, 591

17	Angle nord-ouest du port	La Ville	Dépôt	Gallo-romain		1983 :
18	La Gorguette nord / CAV 35 / Gorguette 5	La Gorguette	Villa	Gallo-romain		1983 : AL 20, 21
19	L'huide	La Pousaraque	Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 667
20	La Millière	Colombe	Habitat Sépulture	Gallo-romain		1983 : AK 795, 796
21	Pointe du Gros Cerveau	Garou	Occupation	Néolithique final		
22	Crotte de la poudrière	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique final	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 62
23	Grotte du garou	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique		1983 : AB 64
24	Grotte milou	La Colle	Grotte Sépulcrale	Néolithique final		1983 : AB 66
25	Grotte des mascs	La Colle	Occupation	Néolithique final âge de bronze final		1983 : AB 98
26	Grotte du maréchal	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique moyen Néolithique final	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 62
27	La Tautelle / CAV 59	Sy Trinide	Sépulture	Gallo-romain		1983 : AD 190
28	La Clavelle / CAV 60	La Clavelle	Atelier de taille	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 24
29	Pierredon / La tourelle 2	La Tourelle	Habitat	Gallo-romain		1983 AH 377, 381b
30	La Colle	La Colle	Occupation	Age de fer		1983 : AB 84
31	Pont de la Reppe	La Ville	Habitat Nécropole	Gallo-romain	Localisation approximative	1983 : AP 187, 188, 189, 190, 191
32	Pied de la colline des Baux	Portissol	Occupation	Gallo-romain		1983 : AR 168, 169, 170, 171, 532
33	La Piole / Cote 147	Boucène	Batterie	Epoque moderne, Epoque contemporaine	Loc. et extension connues	1983 : AE 383-386
34	Portissol – Notre Dame de Pitié 1		Moulin à vent	Epoque moderne		
35	Portissol – Notre Dame de Pitié 2		Moulin à vent	Epoque contemporaine		
36	Coopérative vinicole		Moulin à eau	Epoque contemporaine		
37	Chapelle Notre-Dame du Bon Repos	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		
38	Ouvrage de la Pointe	La Colle	Architecture militaire	Epoque contemporaine		1983 : AB 62
40	Fort de la Cride	La Cride	Fort	Epoque moderne		1983 : AY 26
41	Chapelle Notre-Dame	Portissol	Chapelle	Epoque		1983 : AR 174

	de Pitié			moderne		
42	Chapelle St Catherine	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AR 158
43	Chapelle St Roch	Mortier	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AO 194
44	Chapelle Notre-dame d'Espaime	Le Lançon	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AE 314
45	Chapelle de l'enfant Jésus	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AP 435
46	Chapelle des Pénitents Blancs	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AP 511
47	La Tourelle / CAV 47	La Tourelle	Occupation	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	
48	Borne de la Tourelle / CAV 48	La Tourelle	Borne	Epoque moderne		1983 : AH 324
			Organisation du territoire			
49	Batterie des hauts de Portissol	Portissol	Fort	Epoque moderne		1983 : AW 229
50	La Gorguette 2		Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	AT 122a
51	Le Lançon / CAV 55	Le Lançon	Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AH 67
52	Boucène / CAV 56	Boucène	Occupation	Néolithique âge de bronze	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 611
53	Le Lançon / CAV 57	Boucène	Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AE 563
54	Bastide de Câteau vert	La Plaine du Roi	Demeure	Epoque moderne	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 1204
55	La Gorguette 3		Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	AI 1992, 1993
56	Pierredon / CAV 65		Occupation	Paléolithique Néolithique		1983 : AI 52, 54
57	Château de la Millière	Mortier	Demeure	Epoque moderne		1983 : AK 825
59	Font de l'Huide, dite de Mortier	La Plaine du Roi	Source aménagée	Epoque moderne		1983 : AL 1204
60	Chapelle Sainte Trinite	Sainte-Ternide	Chapelle	Epoque moderne	Loc. et extensions connues	1983 : AD 111
61	Nécropole de Portissol		Nécropole	Bas-empire	Localisation approximative	
62	Fours de la Gorguette		Atelier de potier	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	BC 87c, 75, 76
64	La Gorguette 3		Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 1992 1993

65	Grotte du Garou	La Colle	Occupation	Age de fer		1983 : AB 64
67	Oppidum du Mt Garou	La Colle	Occupation	Haut-empire		1983 : AB 63, 64, 98
68	Oppidum du Mt Garou - Aren		Habitat groupé	Bas-empire Haut moyen âge	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 63, 64 ,98
69	Portissol nord		Villa	Haut empire Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251 252, 309
70	Portissol sud-est		Habitat	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 249
71	Portissol nord		Habitat	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251 252, 309
72	La Piole	La Piole	Habitat	Haut-empire		1983 : AD 241
75	La Gorguette sud	La Gorguette	Atelier de Portier	Haut-empire		1983 : BC 203, 65, 66, 67, 68, 69, 78b
76			Nécropole	Bas-empire		
77	La Gorguette sud	La Gorguette	Inhumation	Haut moyen-âge		
			Sépulture			
78	Ancienne chapelle de St Nazaire	La Ville	Chapelle	Moyen-âge classique	Loc.inconnue dans une emprise connue	1983 : AP 562
80	Le Lançon	Le Lançon	Habitat	Haut-empire		1983 : AE 106, 107, 112, 113, 114, 115, 116, 590, 591
81			Occupation	Bas moyen-âge		
83	Portissol Sud-est	Plage de portissol	Atelier de potier	Haut-empire Bas-empire	Loc. et extension connues	AW 249
			Bassin			
			Dépôt			

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES A L'AIR LIBRE

1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques.

2. A défaut d'indication :

a) en zones naturelles : aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cuvette et sur chaque rive d'un ouvrage.

b) en zones urbaines : aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres à compter de la crête de la cuvette, et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'appliquera à tous les cours d'eaux non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement non enfouis, à tous les canaux d'irrigation sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE 8 - AUTORISATIONS DE DEFRIQUEMENT DANS LES BOIS DES PARTICULIERS

Procédure :

- La demande doit être adressée à la Préfecture (Cf. art. R.311-1 du code forestier, pour les documents nécessaires).
- Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements d'une superficie supérieure ou égale à 25 hectares d'une seul tenant.
- La notice d'impact de défrichement est nécessaire pour les opérations inférieures à 25 hectares d'une seul tenant.

Rappel : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

Le défrichement indirect : ce sont les faits assimilés au défrichement, notamment :

- coupe à blanc étoc (au ras de la souche),
- exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En dehors des zones équipées, certains secteurs sont ouverts à la construction mais les autorisations de permis de construire sont liées à la présentation d'un dossier de demande d'installation d'un système d'assainissement autonome, tel que prescrit par la Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les extensions dans les zones non constructibles du territoire communal.

Dans ces zones non équipées, il est vérifié dès le dépôt du dossier sanitaire, que le projet correspond aux prescriptions de l'arrêté interministériel modifié du 3 mars 1982 et de sa circulaire d'application du 20 août 1984 (et des arrêtés du 6 mai 1996). De plus, la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome fait l'objet d'une norme publiée par l'AFNOR en août 1998, référencée XPP16 603 au DTU 64-1 en ce qui concerne les maisons d'habitation de 1 à 10 pièces.

Les systèmes d'assainissement choisis sont retenus en fonction de :

- la surface du terrain,
- la nature géologique du sol et de son aptitude à recevoir et à évacuer les effluents issus de fosse septique,
- la présence éventuelle d'un milieu hydraulique superficiel permanent,
- la pente du terrain, ...

ARTICLE 10 - RAPPELS DES PROCEDURES ET DEFINITIONS

10.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivants les dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R 421-29.

10.2 - Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L 421-5 à L 421-8 du Code de l'urbanisme

10.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

10.4 - Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

10.5 - Quelques définitions de termes utilisés dans le règlement :

- Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé.

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

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

- Construction à usage d'équipement collectif : Il s'agit des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructures recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructures recouvrent les bâtiments à usage collectifs tels que : équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonies de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, conférences, réunions, spectacles, audition, ..., bibliothèques, administrations, gares ... Un équipement collectif peut avoir une gestion privée.

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

- Construction hospitalière : Il s'agit des hôpitaux et des cliniques.

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

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

- Rappel R123.9 : En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Clôture : Les clôtures seront soumises à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 d)

On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code civil qui édicte dans son article 646 : "que tout propriétaire a le droit de clore son héritage". Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.

- Dépendance : Il s'agit d'une partie de bâtiment dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (exemple : garage accolé).

- Destinations des locaux : (La liste des destinations est fixée à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

(Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes)

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

- **Emprise au sol** : Il s'agit de la projection au sol des bâtiments au niveau du nu extérieur.

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

- **Mur de soutènement**: est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais étant apparenté à une clôture.

- Pleine terre: L'article "13" de certaines zones a prévu de conserver une certaine superficie du terrain en pleine terre; dans ce cas, aucun sous-sol ne doit être réalisé sous la surface ainsi prévue.

- Sol naturel avant travaux : Il s'agit du sol existant à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

- Terrain ou unité foncière, ou tènement : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- Voie: une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

- Voies ouvertes à la circulation générale: ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail, ...).

- Voirie privée: La voirie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

- Voirie publique des collectivités: La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales), la voirie communale et les chemins ruraux.

ARTICLE 11 - RAPPELS : RECONSTRUCTION ET RESTAURATION

Article L111-3 :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 12 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-1 DU CODE DE L'URBANISME

La **commune décide** d'appliquer sur son territoire les dispositions de l'article L.123-1-1 soit :

Il ne peut plus être construit sur un terrain, que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés sur les parcelles dont une partie a été détachée depuis moins de dix ans.

ARTICLE 13 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.111.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs soumis à des risques, il est rappelé que la commune applique l'article R.111.2 du code de l'urbanisme :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

ARTICLE 14 – LOTISSEMENTS AYANT MAINTENU LEURS RÈGLES PROPRES

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L 442-9 du code de l'urbanisme et suivants et R 442-22 du code de l'urbanisme et suivants.

ARTICLE 15 – STOCKAGE DES DECHETS

Pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, collective, ou recevant du public et donc susceptible de produire des déchets, la demande d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager...) devra prévoir un ou des locaux poubelles et/ou endroits de stockage suffisamment dimensionnés pour recevoir les bacs d'ordures ménagères et de collecte sélective.

ARTICLE 16 – INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions....

Dans la mesure où elles bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

TITRE II

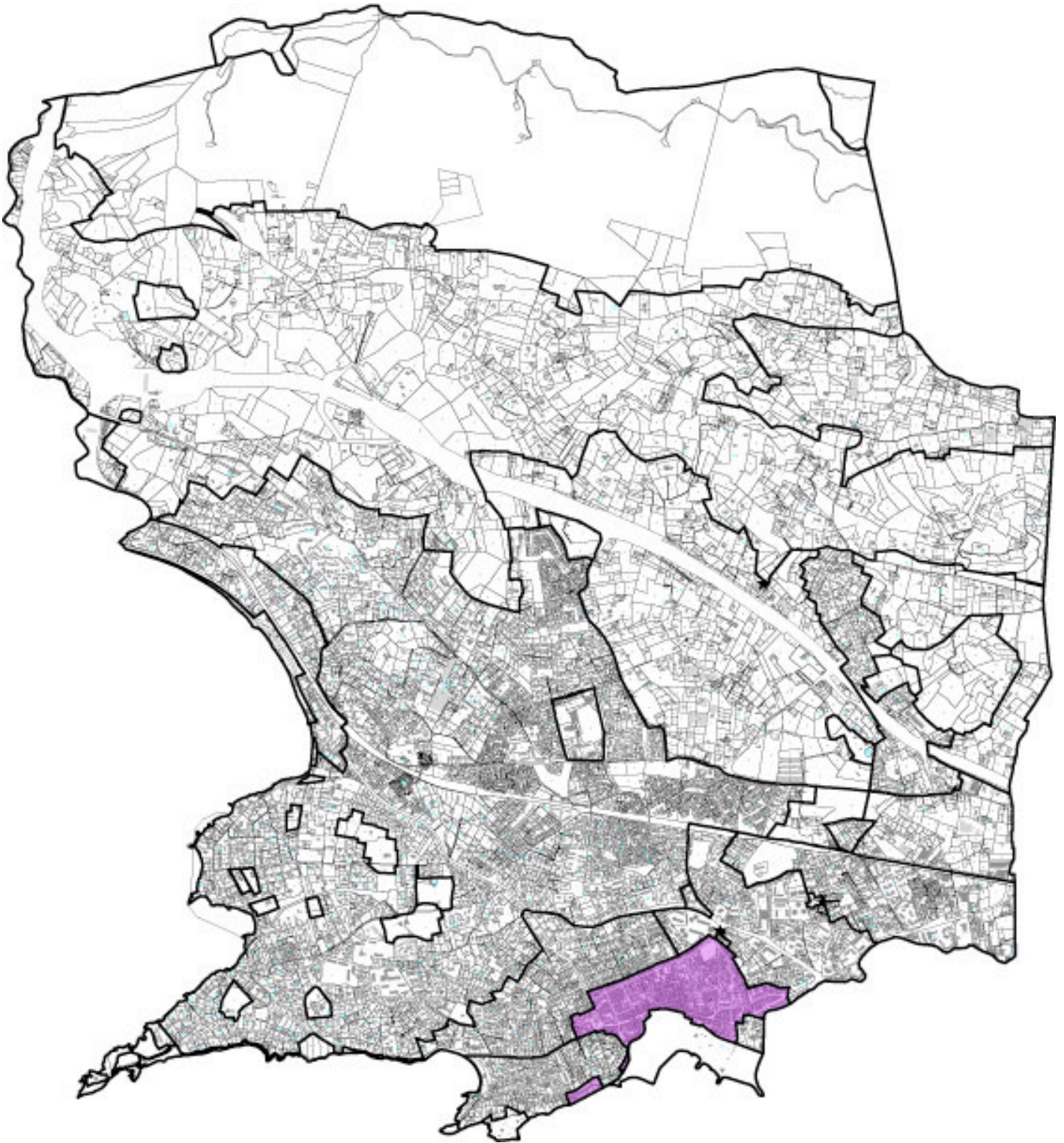


DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



Plan de localisation des zones UA

Caractère de la zone UA :

Il s'agit du centre ancien ainsi que les alignements bâtis constituant les entrées de ville et les quartiers qui lui sont directement rattachés. C'est une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale comprenant des services centraux et des activités.

Cette zone comprend :

- un secteur **UA** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.
- un secteur **UA** soumis à des risques géologiques, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicule,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- dans les secteurs rouge et bleu du PPRI : toute construction à forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitat touristique collectifs, centres de vacances, campings, stationnement collectif de caravanes ;
- dans le secteur rouge (aléas fort) du PPRI : tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets ;

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans la zone UA :

- Conformément à l'article L 123-1 16°) du code de l'urbanisme, un pourcentage de 30 % des programmes comprenant plus de 5 logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs respectant des objectifs de mixité sociale ;
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;
- les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants;
- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liées à une opération de construction

autorisée ou de travaux publics;

- les commerces et/ou l'artisanat sont autorisés sous réserve :

- qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou de risques pour le voisinage;
- de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants;
- de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Dans le secteur **UA soumis à risque d'inondation**, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

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

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées: Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des

activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduelles être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux résiduelles industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 – Réseaux divers : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Toute construction nouvelle doit être édifiée en prenant comme alignement, soit l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer, soit le nu des façades existantes en l'absence de plan d'alignement ou en bordure des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites, le but à atteindre étant d'obtenir un effet de rue.

6.2 - Certains retraits peuvent cependant être admis en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale ou urbaine, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

6.3 - Sont autorisés les balcons en saillie de 1 m maximum par rapport à l'alignement sous réserve du respect des gabarits de circulation.

6.4 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.5 - Toutefois, une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposée le long des voies suivantes :

- avenue du général Gallieni,
- avenue de la Résistance,
- avenue de l'Europe Unie,
- avenue du Maréchal Leclerc en totalité,
- avenue du Deuxième Spahis en totalité,
- avenue Joseph Soleillet,
- avenue Portissol (une partie)
- avenue Pasteur,
- boulevard Lautier en totalité,
- boulevard de l'Avenir,
- avenue des Poilus (côté Nord),
- boulevard Raoul – Henry
- rue Guy Mocquet

6.6 - Pour les constructions à usage de stationnement public : non réglementé

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

7.1 - Dans une bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Certains retraits peuvent être admis en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale ou urbaine.

Lorsque la limite parcellaire d'un terrain ne borde aucune voie et se trouve confondue avec la limite existante entre une zone continue (UA) et une zone discontinue, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris) au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à 4 mètres.

A titre exceptionnel, la même règle peut être appliquée en zone continue (UA) si une parcelle contiguë est déjà bâtie en ordre discontinu, afin de permettre un traitement architectural satisfaisant des pignons se faisant vis à vis.

7.2 - Au delà de cette bande de 15 m ou de la bande construite, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimum de 4 mètres.

La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abris de jardins) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et dont la SHOB n'excède pas 40 m².

Sont également autorisés les parkings en sous-sol.

7.3 - Dans le cas où la parcelle a une profondeur inférieure à 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris) au point le plus proche de toute limite parcellaire doit être au minimum de 4 mètres.

7.4 – Toutefois, les piscines peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé..

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.1.4 - Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder trois fois la largeur de rue avec un maximum de **12 mètres**.

De plus, la hauteur totale au faîtage ne peut dépasser 15 mètres.

Pour les constructions à usage de stationnement public : non réglementé

10.3 – Hauteur relative :

10.3.1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder 3 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (balcons non compris)

10.3.2 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

10.3.3 - Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 - Pentes : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Toutefois, certaines toitures – terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.2 - Toitures terrasses : Les terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doivent pas dépasser 30 % de ce pan de toiture.

11.2.3 - Tuiles : Les tuiles plates mécaniques et les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles canal de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.4 - Débord de la toiture : les débords de la couverture doivent être constitués soit par une génoise de type traditionnel, soit par une corniche.

11.2.5 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez de chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale dans les teintes traditionnelles. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les volets persiennés, pleins et les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium.

11.3.4 - Les climatiseurs ne doivent pas être apparents ni surplomber toute voie publique ou privée.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,90 mètres.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

11.7 - Dans le cas d'une réhabilitation, d'un aménagement ou d'une nouvelle construction, il devra être prévu des loges capables de recevoir les bacs à ordures ménagères et à collecte sélective.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 70 m² de SHON. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.

12.2.2 - Pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place de stationnement pour 170 m² de SHON ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement pour 60 m² de SHON ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage de bureau, commerces ou services, une place de stationnement pour 60 m² de SHON ;

12.2.5 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre;

12.3 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération. Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, et notamment dans la zone piétonne, le constructeur doit apporter la preuve que le stationnement des véhicules peut être assuré de façon satisfaisante dans un rayon de 300 m, ou il doit être fait application de l'article L123-1-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui autorise le pétitionnaire à ne pas réaliser ces places de stationnement en y substituant une participation à la réalisation d'une aire collective de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être traités et plantés.

13.2 - Les espaces compris entre la limite d'emprise publique et le recul de 5 mètres imposé sur certaines voies doit être traité et planté. Il ne peut être occupé en aucun cas par des places de stationnement.

13.3 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

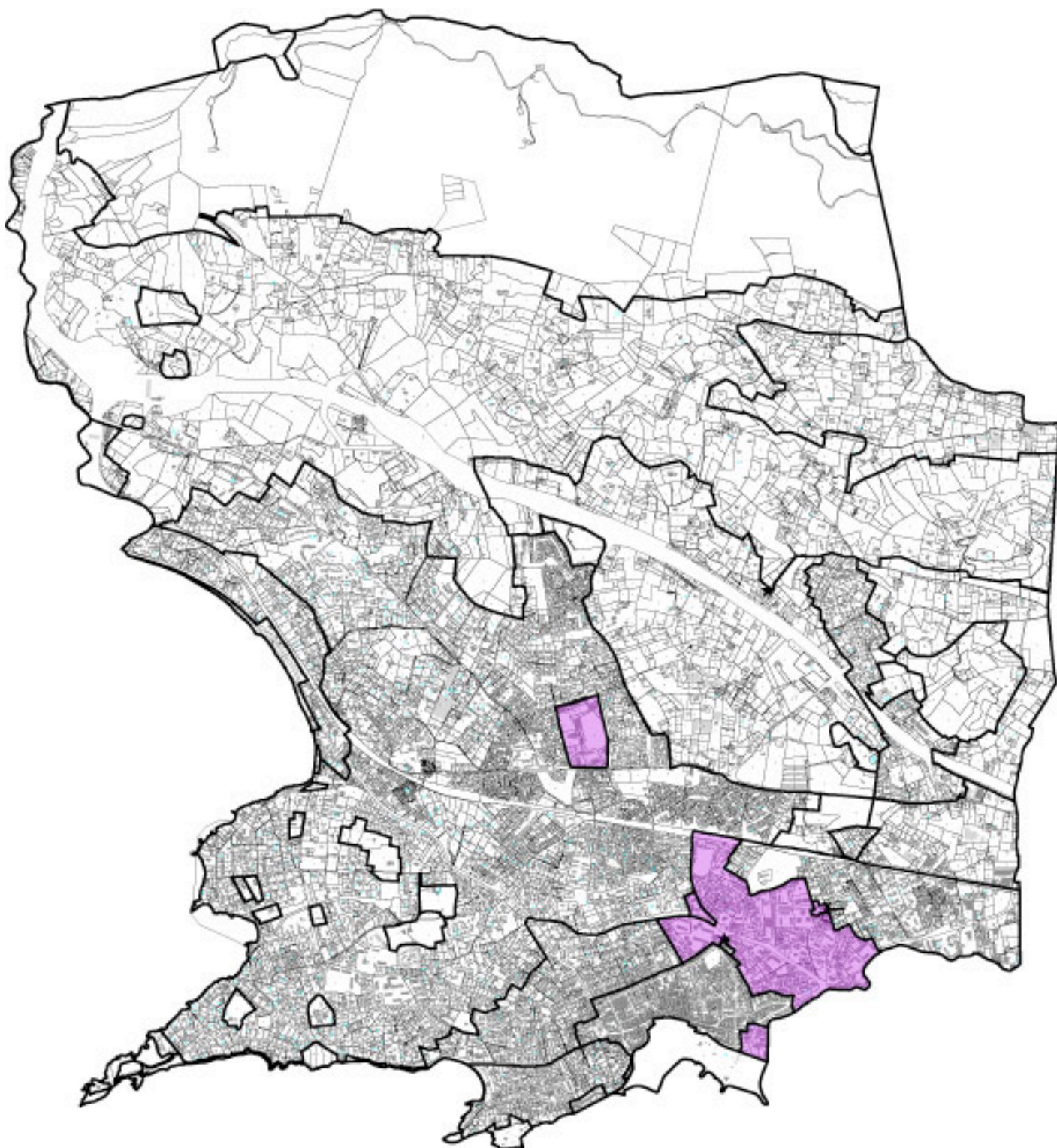
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



Plan de localisation des zones UB et des sous-secteurs UBa

Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone mixte de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs dominants), de services, de commerces et d'activités. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. On la retrouve dans les quartiers StRoch/Picotières et au centre-ville.

Cette zone comprend :

- un secteur **UB** inondable.
- un secteur **UB** soumis à des risques géologiques.
- un secteur **UBa** à vocation d'habitat social, on le retrouve dans les quartiers de l'Huide et de St Roch.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.

- dans les secteurs rouge et bleu du PPRI : toute construction à forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitat touristique collectifs, centres de vacances, campings, stationnement collectif de caravanes ;

- dans le secteur rouge (aléas fort) du PPRI : tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets ;

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Conformément à l'article L 123-1 16°) du code de l'urbanisme, un pourcentage de 30 % des programmes comprenant plus de 5 logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs respectant des objectifs de mixité sociale ;

2.2 - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.4 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou de risques pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 - Dans le secteur UB soumis à risque d'inondation, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme.

2.8 - Pour les constructions individuelles les annexes (surface cumulée) sont autorisées dans la limite de 40 m² SHOB par logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

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

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Dans le secteur UB inondable : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 – Réseaux divers : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **5 mètres** par rapport à la limite des voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

6.3.1 – Pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

6.3.2 – Dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

6.3.3 – Pour la réalisation de parcs publics de stationnement souterrains.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au

point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.
- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.3 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.3.1 - Pour édifier des bâtiments jointifs et mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques ;

7.3.2 - Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UB10 ;

7.3.3 - Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage ou abri-voiture, garages à vélos et abris de jardins) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et la Surface Hors Œuvre Brute 40 m².

7.4 - Toutefois, les piscines peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Par terrain naturel, il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

A l'exception du secteur UBa, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- **9 m pour toute construction à l'exception des hôtels ;**
- **12 m pour les hôtels et les constructions à usage de bureau et les équipements publics.**

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **13,50 m**.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tout de relais des faisceaux hertziens, etc...).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures: La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %.

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium.

11.3.4 - Les climatiseurs ne doivent pas être apparents ni surplomber toutes voies publiques ou privées.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou piétonne doivent être composées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites (séparative ou piétonne) ne peut excéder **1,90** mètres.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour **50 m²** de SHON. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.

12.2.2 - Pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place de stationnement pour 140 m² de SHON ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, de bureau et d'équipements publics, une place de stationnement pour 60 m² de SHON ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage de commerces ou services, une place de stationnement pour 40 m² de SHON ;

12.2.5 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre;

12.3 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération. Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, et notamment dans la zone piétonne, le constructeur doit apporter la preuve que le stationnement des

véhicules peut être assuré de façon satisfaisante dans un rayon de 300 m, ou il doit être fait application de l'article L123-1-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui autorise le pétitionnaire à ne pas réaliser ces places de stationnement en y substituant une participation à la réalisation d'une aire collective de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 30 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur cette surface, il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

13.2 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d'habitation, 15 % du terrain doit être consacré à la création d'espaces verts communs le plus généralement d'un seul tenant.

13.3 - Il doit être aménagé 5 m² d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d'espaces communs plantés).

13.4 - Toutefois, ne sont pas soumises à ces règles les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire.

13.5 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traitée avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.7 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Dans la zone UB, le coefficient d'occupation du sol est limité à

- **0,45** pour toutes les constructions à l'exception des hôtels, des institutions sociales et médico-sociales et des constructions à usage de bureau ;

- **0,6** pour les constructions à usage d'hôtellerie.

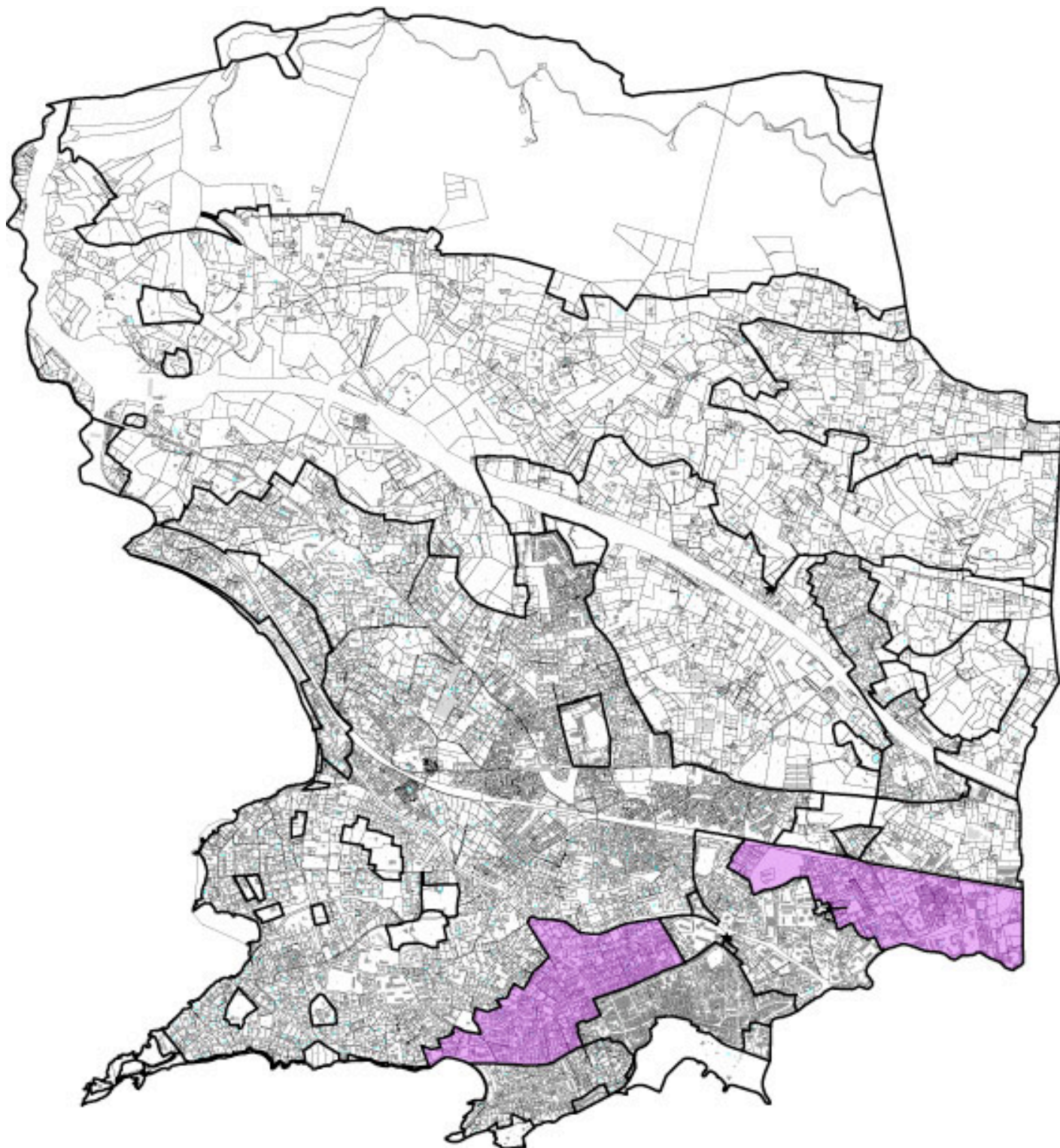
- **0,9** pour les institutions sociales et médico-sociales au sens de la loi n°75-535 du 30 juin 1975 modifiée et des constructions à usage de bureau.

14.2 - Dans les secteurs UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,9**

14.3 - Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



Plan de localisation des zones UC

Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services, de commerces et d'activités. C'est une zone urbaine de constructions édifiées en ordre discontinu. On la retrouve dans les quartiers de Portissol, St Roch.

Cette zone comprend :

- un secteur **UC** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.
- un secteur **UC** soumis à des risques géologiques, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- dans les secteurs rouge et bleu du PPRI : toute construction à forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitat touristique collectifs, centres de vacances, campings, stationnement collectif de caravanes ;
- dans le secteur rouge (aléas fort) du PPRI : tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets ;

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Conformément à l'article L 123-1 16°) du code de l'urbanisme, un pourcentage de **30 %** des programmes comprenant plus de 5 logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs respectant des objectifs de mixité sociale ;

2.2 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.3 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.4 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou des risques pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.5 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.6 – Pour les constructions individuelles : les annexes (surfaces cumulées) sont autorisés dans la limite de 40 m² de S.H.O.B. par logement ;

2.7 - Dans le secteur **UC soumis à risque d'inondation**, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme. La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Dans le secteur UC inondable : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées: Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 - Réseaux divers : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **5 mètres** par rapport à la limite des voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe des routes départementales (RD11, 211 et 559)

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

6.4 - Toutefois, les piscines peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites de voies.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.3 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.3.1 - Pour édifier des bâtiments jointifs et mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques ;

7.3.2 - Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UC10 ;

7.3.3 - Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage ou abri-voiture, garages à vélos et abris de jardins) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et la Surface Hors Œuvre Brute 40 m²

7.4 – Toutefois, les piscines peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Par terrain naturel il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **9 m**.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures: La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %.

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium.

11.3.4 - Les climatiseurs ne doivent pas être apparents ni surplomber toute voie publique ou privée.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou piétonne doivent être composées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.2 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites (séparative ou piétonne) ne peut excéder **1,90** mètres.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l’application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l’article R.112-2 du Code de l’urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d’habitation, 1 place de stationnement pour **50 m²** de SHON. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d’ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.

12.2.2 - Pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place de stationnement pour 140 m² de SHON ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement pour 60 m² de SHON ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage de bureau, commerces ou services, une place de stationnement pour 40 m² de SHON ;

12.2.5 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre;

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 30 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur cette surface, il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d’espaces verts.

13.2 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d’habitation, 15 % du terrain doit être consacré à la création d’espaces verts communes le plus généralement d’un seul tenant.

13.3 - Il doit être aménagé 5 m² d’aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d’espaces communs plantés).

13.4 - Toutefois, ne sont pas soumises à ces règles les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire.

13.5 - Tout parc de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traitée avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement.

13.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.7 – Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l’urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) ne peut excéder plus de 1,5 fois la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) non compris les parkings enterrés et la surface des toitures terrasses non accessibles.

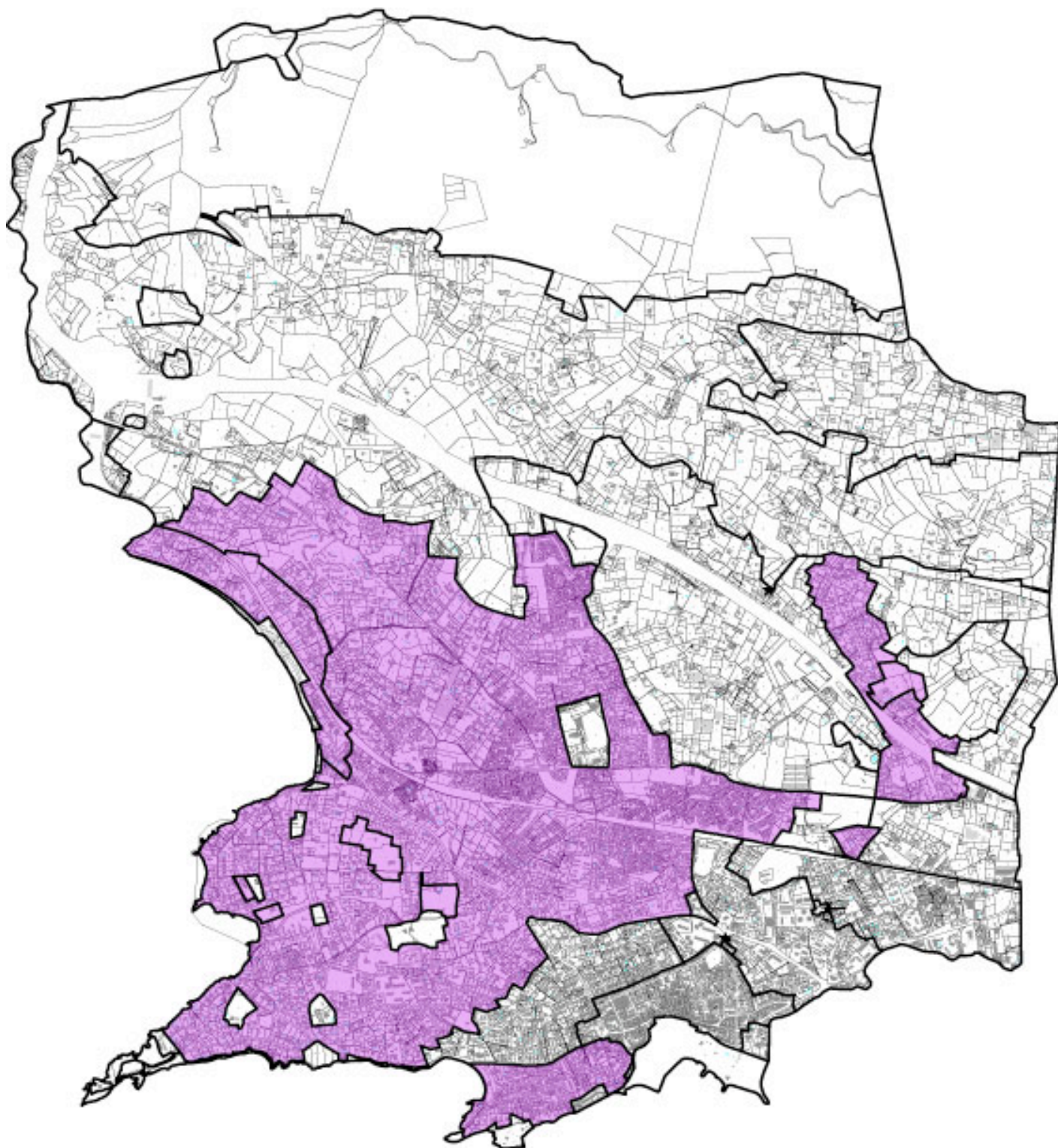
14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est limité à :

- **0,35** pour toutes les constructions à l'exception des hôtels ;
- **0,5** pour les constructions à usage d'hôtellerie.

14.2 - Un coefficient d'occupation du sol différent n'excédant pas **0,9** est admis pour les institutions sociales et médico-sociales, au sens de la loi n°75-535 du 30 juin 1975 modifiée.

14.4 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



Plan de localisation des zones UD et des secteurs UDC et UDP

Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. On la retrouve dans les quartiers de la Pointe de Portissol, la Cride, Beaucours, l'Aricot, la Poussarague, Picotières, la Gorguette, la Morvenède, la Desprat, la Millière, la Guicharde, la Baou, Pierredon et la Bernarde.

Elle comprend :

- un secteur **UDc**, où seul les terrains campings et caravanings sont autorisés.
- un secteur **UDp** proche du littoral et de grande sensibilité paysagère.
- un secteur **UD** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.
- un secteur **UD** soumis à des risques géologiques, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements et groupes d'habitations comportant plus de deux logements non raccordés au réseau public d'assainissement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- dans l'ensemble de la zone UD, **sauf en UDc** : les terrains de camping ou de caravaning, à l'exception des aires de stationnement inférieures à 8 emplacements dans les structures reconnues d'intérêt public ou général.
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- Dans les secteurs UDc, les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la gestion, à la surveillance et au gardiennage des terrains de campings et de caravanings.

Dans le secteur délimité au plan par une trame spécifique au risque géologique fort:

- toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Conformément à l'article L 123-1 16°) du code de l'urbanisme, un pourcentage de **30 %** des programmes comprenant plus de 5 logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs respectant des objectifs de mixité sociale ;

2.2 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.3 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.4 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou des

risques pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.5 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

La construction d'ouvrages et installations liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

2.6 - Les annexes (surfaces cumulées) sont autorisés dans la limite de 40 m² de S.H.O.B. par logement.

2.7 - Dans le secteur **UDc**, l'aménagement et l'extension des terrains de camping ou de caravanning existants sont autorisés ;

2.8 - Dans le secteur UD soumis à risque d'inondation, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

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

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Dans le secteur UD inondable : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'habitation dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

Toutefois, lorsque le total de la surface construite et de celle imperméabilisée dépasse 20 % de la surface totale de la parcelle, et lorsque l'évacuation des eaux ne peut être canalisée dans un réseau pluvial ou un fossé prévu à cet effet, des ouvrages absorbants doivent être prévus pour récolter les eaux pluviales.

4.3 - Réseaux divers : pour les opérations nouvelles, ainsi que pour les restaurations ou extensions des bâtiments existants, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul (une partie de l'avenue du Prado) indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **50 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation, et 40 mètres pour les autres constructions.
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe de la route départementale 559.
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

6.3.1 - Pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire et aux réseaux d'intérêt public.

6.3.2 - Dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

6.3.3 - Pour la réalisation de parcs de stationnement publics souterrains et les établissements médico-sociaux agréés.

6.3.4 - Pour les piscines, qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites de voies.

6.3.5 - Pour les centres et stations de lavage de véhicules, dans un intérêt de bonne gestion de l'activité et de limitation des nuisances sonores.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.

- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public

7.3 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.3.1 - Pour édifier des bâtiments jointifs et mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques ;

7.3.2 - Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UD10 ;

7.3.3 - Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage ou abri-voiture, garages à vélos et abris de jardins) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et la Surface Hors Œuvre Brute 40 m².

7.3.4 - Pour relier deux bâtiments existants sur la même limite de propriété sans pouvoir excéder 3,20 mètres, uniquement pour les établissements recevant du public.

7.3.5 - Pour les centres et stations de lavage de véhicules, dans un intérêt de bonne gestion de l'activité et de limitation des nuisances sonores.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur **UDp** : l'emprise au sol ne peut dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone : non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Par terrain naturel il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 m**.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures: La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %.

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium.

11.3.4 - Les climatiseurs ne doivent pas être apparents ni surplomber toute voie publique ou privée.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou piétonne doivent être composées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites (séparative ou piétonne) ne peut excéder **1,90** mètres.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

11.7 - Dans le secteur **UDp**, la distance comptée entre deux murs pignons ne peut excéder 30 mètres.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.

12.2.2 - Pour les ensembles de logements pour personnes âgées et les établissements médico-sociaux agréés, une place de stationnement pour 140 m² de SHON ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage artisanal, une place de stationnement pour 60 m² de SHON ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage de bureau, commerces ou services, une place de stationnement pour 40 m² de SHON ;

12.2.5 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre;

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UDp : 30 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur cette surface, il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

13.2 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 - **Dans le secteur UDp** : la surface de pleine terre traitée en espaces verts, et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 50 % de la surface du terrain.

13.4 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d'habitation, 15 % du terrain doit être consacré à la création d'espaces verts communes le plus généralement d'un seul tenant.

13.5 - Il doit être aménagé 5 m² d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d'espaces communs plantés).

13.6 - Toutefois, ne sont pas soumises à ces règles les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire.

13.7 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traitée avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement.

13.8 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Dans l'ensemble de la **zone UD**, à l'exception du secteur UDp la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) ne peut excéder plus de 1,5 fois la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) non compris les parkings enterrés et la surface des toitures terrasses non accessibles.

Dans le secteur **UDp**, la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) ne peut excéder plus de 1,3 fois la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) non compris les parkings enterrés et la surface des toitures terrasses.

14.2 - Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception des secteurs, UDC et UDp : Le coefficient d'occupation du sol est limité à : **0,25**.

14.2.1 - Dans les secteurs UDc : Le coefficient d'occupation du sol est non réglementé

14.2.2 – Dans le secteur UDp : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**

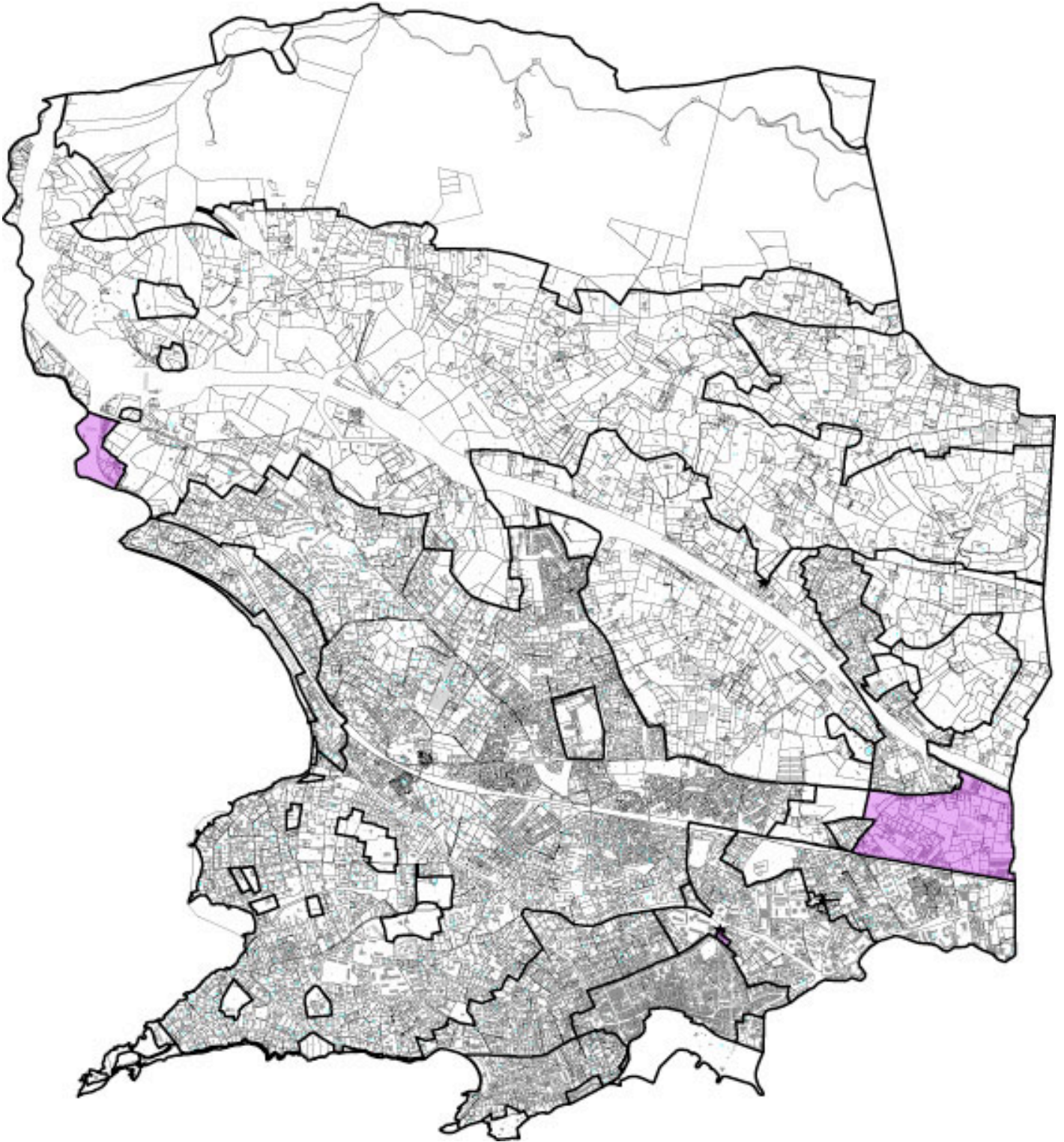
14.2.3 - Dans l'ensemble de la zone UD et ses sous-secteurs, le coefficient d'occupation du sol est limité à **0,50** pour les hôtels ainsi que leurs locaux complémentaires (restauration, salles de séminaires...).

14.2.4 - Dans l'ensemble de la zone UD et ses sous-secteurs, le coefficient d'occupation du sol est limité à **0,90** pour les constructions médico-sociales agréées.

14.2.5 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



Plan de localisation des zones UE

Caractère de la zone UE :

On la retrouve sur les sites de la Baou, de la cave coopérative et au quartier du Pont d'Aran.

Il s'agit d'une zone d'activités économiques, qui dans le quartier de la Baou est réalisée dans le cadre d'une requalification du quartier, et d'une mise en valeur de cette entrée de ville. Elle est en grande partie concernée par le périmètre de protection du captage de la Baou.

Cette zone est en partie intégrée au périmètre d'aménagement global tel que défini à l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les carrières,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les aires de jeux et de sports,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- dans le périmètre d'aménagement en application de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m² de SHON est interdite.

De plus, dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de la Baou, sont interdits :

- l'assainissement autonome ;
- le creusement de puits et forages autres que pour les besoins de l'exploitation publique de l'eau souterraine ;
- l'installation de réservoirs, canalisations et dépôts de produits chimiques et d'hydrocarbures ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;

Dans le périmètre rapproché, sont interdits :

- les parkings souterrains.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension des constructions à usage d'habitat existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface totale comprenant l'extension ne puisse excéder 250 m² de SHON.
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;
- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liées à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;
- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
- dans le périmètre de captage :
- la construction d'ouvrages et installations liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique. Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 - Réseaux divers : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UE 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **25 mètres** par rapport à l'axe des RD 11 et 559;

- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Certains retraits peuvent cependant être admis en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale ou urbaine, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

6.3 - Sont autorisés les balcons en saillie de 1 m maximum par rapport à l'alignement sous réserve du respect des gabarits de circulation.

6.5 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.6 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - **Dans une bande de 20 m de largeur** mesurée à partir du recul de 5 mètres (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum des limites latérales. Certains retraits peuvent être admis en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale ou urbaine.

7.2 - **Au delà de cette bande de 15 m** ou de la bande construite, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimum de 5 mètres.

7.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage, abri voiture, garage à vélos et abris jardins) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et la Surface Hors Œuvre Brute 40 m².

Sont également autorisés les parkings en sous-sol sur toute la superficie de la parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Par terrain naturel il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.3 - Hauteur relative :

10.3.1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder 3 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (balcons non compris)

10.3.2 - Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures: La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %.

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez de chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium.

11.3.4 - Les climatiseurs ne doivent pas être apparents ni surplomber toute voie publique ou privée.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - En bordure de voie, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 1,2 mètres maximum surmonté d'une grille en fer forgé à barreau droit ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,90 mètres**.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.4.4 - Dans le cas de portails coulissants, ils seront associés à des murs de la largeur du portail.

11.4.5 - En limite séparative : grille ou grillage doublé d'une haie vive (grillage à maille orthogonale. Le grillage est obligatoirement de teinte vert foncé).

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

11.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement pour 60 m² de SHON ;

12.2.2 - Pour les constructions à usage de bureau, commerces ou services, une place de stationnement pour 50 m² de SHON ;

12.2.3 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre;

12.3 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération. Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, et notamment dans la zone piétonne, le constructeur doit apporter la preuve que le stationnement des véhicules peut être assuré de façon satisfaisante dans un rayon de 300 m, ou il doit être fait application de l'article L123-1-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui autorise le pétitionnaire à ne pas réaliser ces places de stationnement en y substituant une participation à la réalisation d'une aire collective de stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être traités et plantés.

13.2 – Les espaces compris entre la limite d'emprise publique et le recul de 5 mètres imposé sur certaines voies doit être traité et planté. Il ne peut être occupé en aucun cas par des places de stationnement.

13.3 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

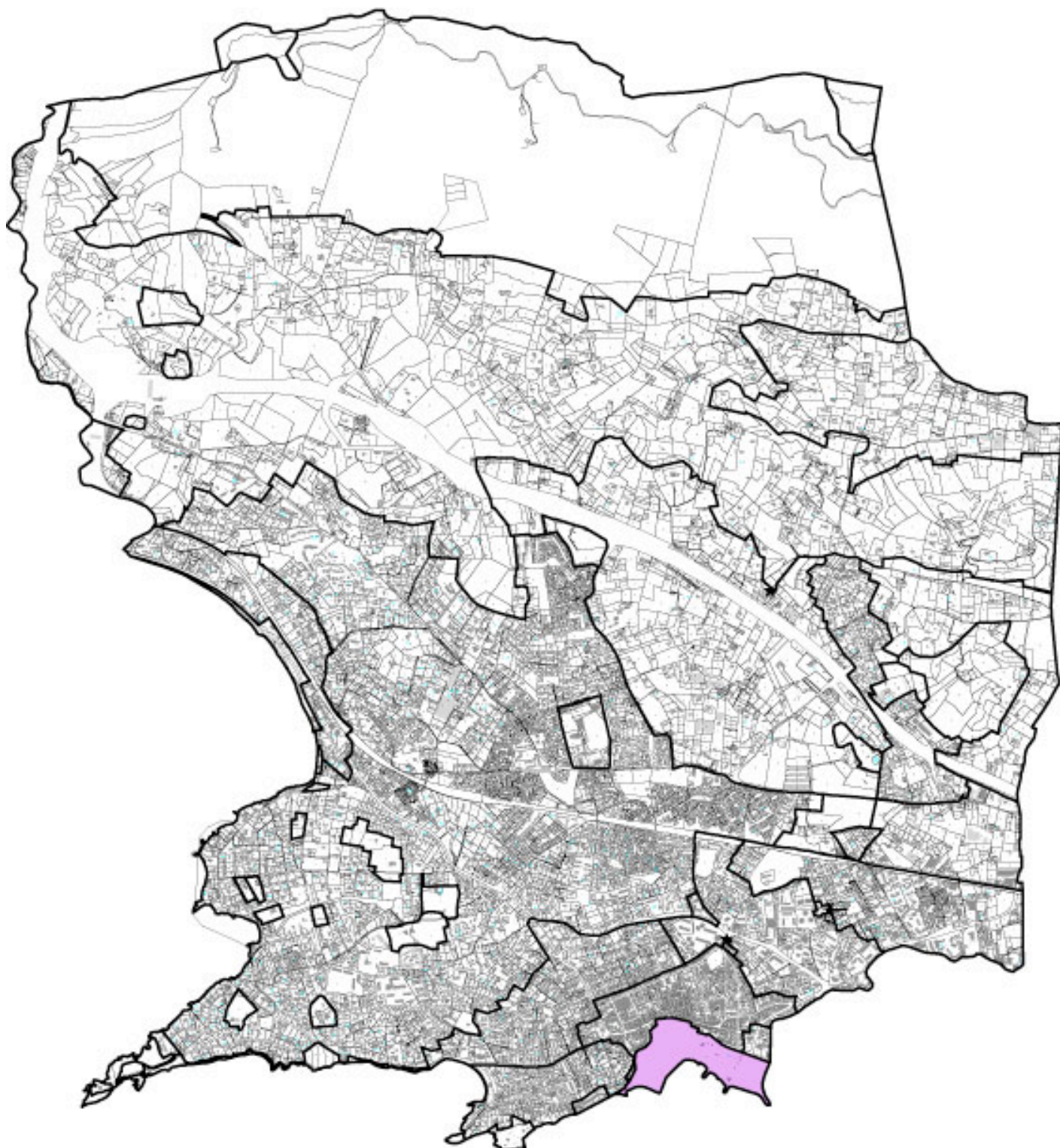
13.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à : **0,6**

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP



Plan de localisation de la zone UP

Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone qui couvre le port et les domaines publics maritimes résultant des travaux d'endigement de l'espace littoral compris entre le port et l'agglomération.

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions publiques, les activités artisanales et commerciales sont autorisées sous réserve d'être liées :

- à l'exploitation du port et du domaine public
- aux activités de nautisme ou à la satisfaction des usagers de l'ensemble de ces activités.

2.2 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du port ou à l'équilibre du rivage, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.4 - les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 - Les constructions publiques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de nautisme et à la satisfaction des besoins immédiats des usagers de ces activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

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

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 - Réseaux divers : les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **5 mètres** par rapport à la limite des voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de composition urbaine et architecturale, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics, aux réseaux d'intérêt public et des activités mentionnées à l'article 2.1.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.3 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.2.1 – Pour édifier des bâtiments jointifs et mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques ;

7.2.2 – Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UP10 ;

7.2.3 - Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et la Surface Hors Œuvre Brute 40 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

10.1.2 - Au-dessus du plan incliné défini de toiture, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire .

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **4 m**.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises Pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tout de relais des faisceaux hertziens, grues etc...).

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

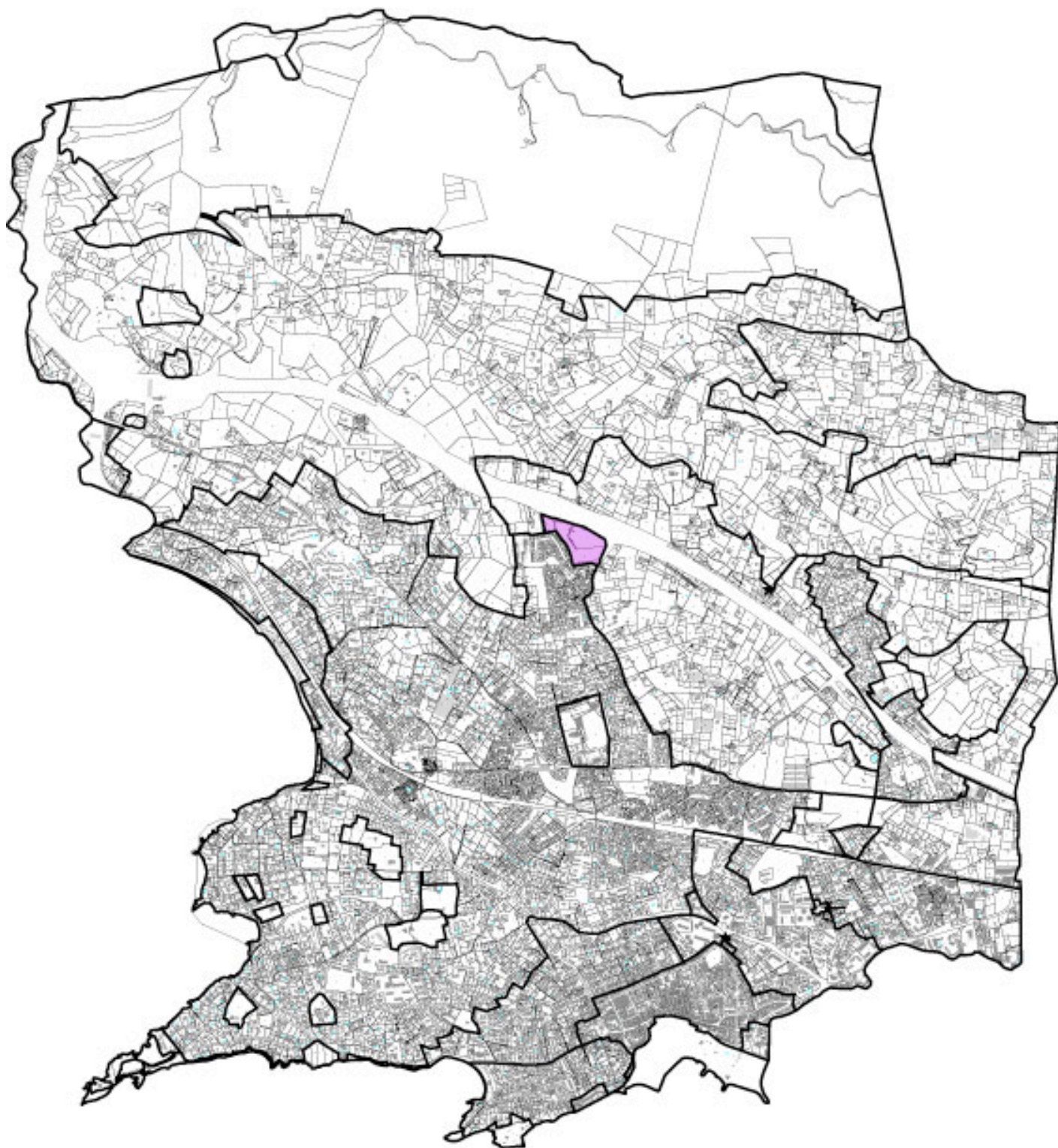
TITRE III



DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s



Plan de localisation de la zone AU_s

Caractère de la zone:

La zone "**AUs**" est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs et ses services liés, où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Elle se situe dans le quartier de la Vernette.

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

ARTICLE AUs 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation,
- les parcs de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE AUs 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - les constructions à usage de bureaux liés et nécessaires au fonctionnement des activités liées à la vocation de la zone,

2.2 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.3 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.4 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

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

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE AUs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'habitation dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

Toutefois, lorsque le total de la surface construite et de celle imperméabilisée dépasse 20 % de la surface totale de la parcelle, et lorsque l'évacuation des eaux ne peut être canalisée dans un réseau pluvial ou un fossé prévu à cet effet, des ouvrages absorbants doivent être prévus pour récolter les eaux pluviales.

4.3 - Réseaux divers : pour les opérations nouvelles, ainsi que pour les restaurations ou extensions des bâtiments existants, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE AUs 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **50 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation, et 40 mètres pour les autres constructions.

- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.

- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.3 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE AUs 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Par terrain naturel il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **12 m**.

10.3 - Il n'est pas fixé de hauteur absolue pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures: La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %.

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium.

11.3.4 - Les climatiseurs ne doivent pas être apparents ni surplomber toute voie publique ou privée.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures, d'une hauteur maximale de **1,90 mètres** doivent être composées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

ARTICLE AUs 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.

ARTICLE AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 30 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur cette surface, il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

13.2 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traitée avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement.

13.3 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 –Le coefficient d’occupation du sol est limité à **0,25**.

14.2. - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif :
Non réglementé.

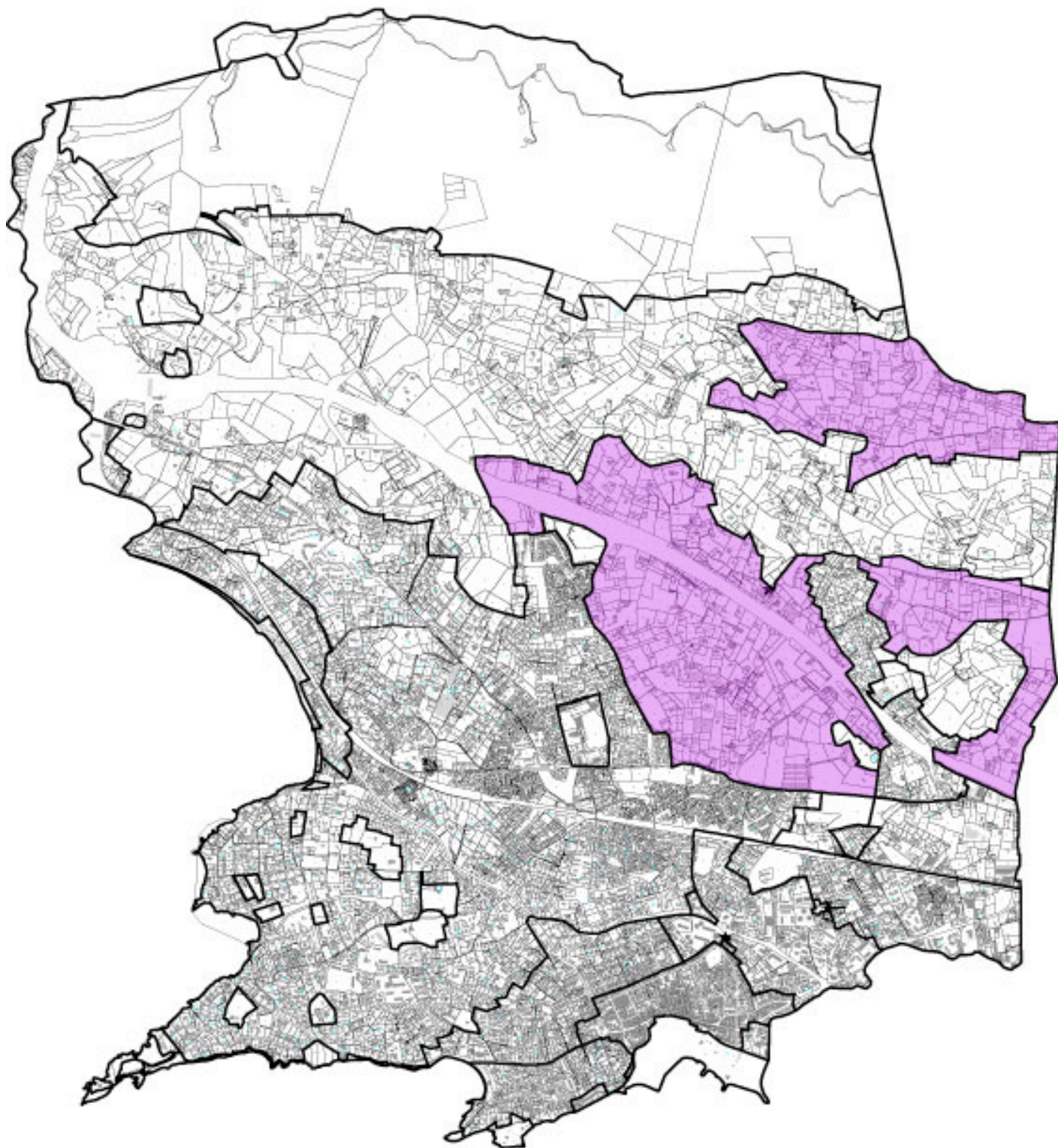
TITRE IV



DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



Plan de localisation des zones A

Caractère de la zone: La Zone "A" est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Selon l'article R.123.7 du code de l'urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

On la retrouve dans les quartiers de Pierredon, Boucène, la Tourelle, la Bernarde, Lançon.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage de services ;
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les carrières ;
- les parcs de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.

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

2.1 - les constructions à usage d'habitation (ainsi que leurs annexes et piscines) à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2 - les équipements d'accueil touristique annexes à l'exploitation agricole (relais équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes et autres formes d'hébergement rural) sous réserve de satisfaire les conditions suivantes:

* les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes doivent être réalisés dans des bâtiments existants aménagés à cet effet;

* les relais équestres et activités de dressage doivent être installés à proximité immédiate du siège de l'exploitation ou de ses bâtiments principaux.

2.3 - Les bâtiments techniques à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole.

2.4 - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.5 - les installations classées, à condition d'être directement nécessaires aux besoins des activités non interdites dans la zone.

2.6 – la construction d'ouvrages et installations liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'habitation dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **40 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A50;
- **14 mètres** par rapport à l'axe des Voies Communales n°2 et n°9 projetées;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

7.2.1 – Dans le cas de construction de serres agricoles,

7.2.2 – Dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

7.2.3 - pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Par terrain naturel il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 m**.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises :

10.3.1 - Dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

10.3.2 - Pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tout de relais des faisceaux hertziens, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 - Pentes : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Toutefois, certaines toitures – terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.2 - Tuiles : Les tuiles plates mécaniques et les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles canal de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent être discrètes que possible et être constituées :

- soit de murets enduits sans joints de 0,5 m maximum de hauteur éventuellement surmontés de grillages ,

- soit de murets de pierre sèche de 0,5 m maximum de hauteur,

11.4.2 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,50** mètres.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

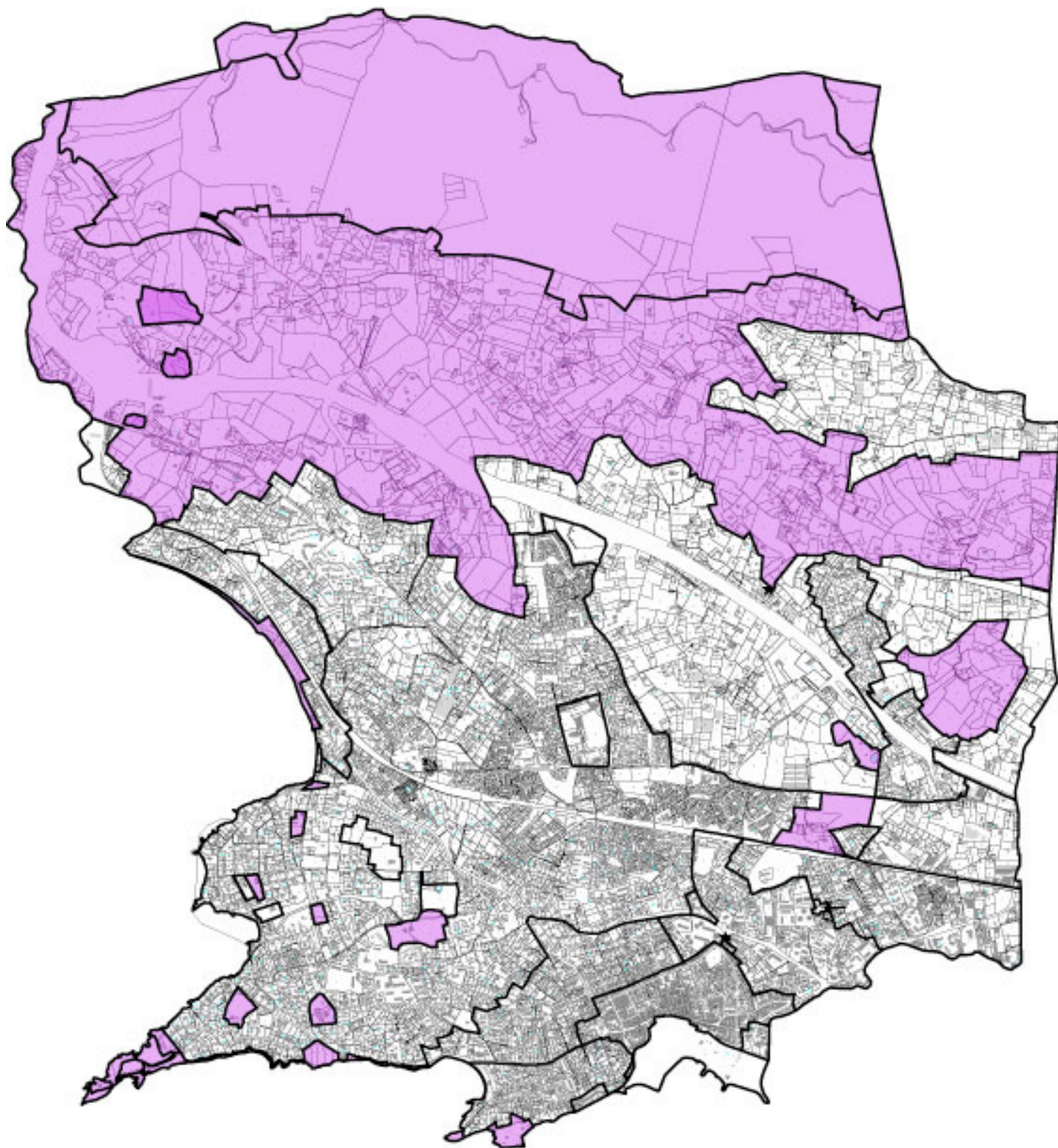
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



Plan de localisation des zones N et des sous-secteurs Ne, Nf, Nj, Ni, Nli, Ns, NSe, Nv

Caractère de la zone: Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites.

On le retrouve sur l'ensemble du Gros Cerveau et aux lieux-dits la Clavelle, le Tardillon, Pont d'Aran, la Vernette, la Piole, la Tourelle, la Bernarde, Pierredon, Colombet, Beaucours, Pointes de Portissol, du Baou Rouge, de la Cride.

- un secteur **N** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.
- un secteur **Ne** destiné à l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs, au lieu-dit le Tardillon;
- un secteur **Nf** pour la réhabilitation du fort de la Cride pour l'accueil du public ;
- un secteur **Nj** correspondant au jardin exotique de Sanary
- un secteur **NI** destiné à un espace vert de loisirs ; dans le quartier de Beaucours
- un secteur **Nli** correspondant à des espaces naturels présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée.
- un secteur **Ns** destiné à l'aménagement d'équipements d'enseignement, d'accueil de scolaires et de formation dans le cadre des anciens forts du Gros Cerveau.
- un secteur **NSe** correspondant à la station d'épuration intercommunale, à la Pointe de la Cride.
- un secteur **Nv** correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles prévues à l'article N 2.
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article N 2.,
- les parcs de loisirs, à l'exception du secteur NI
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.111.30 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les carrières,
- dans le secteur soumis à risques géologiques : toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.

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

2.1 - Les constructions et installations techniques liées à la bonne gestion des secteurs naturels, boisés ou agricoles.

2.2 - L'aménagement et l'extension, sans pouvoir excéder 300 m² de SHON totale, des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface minimale initiale de 70 m², dans la limite de 20 % de l'existant, (ainsi que leurs annexes et piscines) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

2.3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.4 - Les installations et ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics .

2.5 - la restauration des ruines conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme .

2.6 - Les garages sont autorisés dans la limite de 40 m² de S.H.O.B. par logement.

2.7 - la construction d'ouvrages et installations, les plateformes de stockage et les installations classées pour l'environnement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

2.8 - Dans le secteur **Ne** :

- les constructions à usage d'élevage et liées à l'accueil des chevaux ;
- les constructions à usage d'hébergement liées au gardiennage et au logement des personnels et agents nécessaires au fonctionnement de la structure.

2.9 - Dans le secteur **Nf** : les aménagements et réhabilitations de l'ancien fort liés à son ouverture au public, dans le respect de ses styles architecturaux ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités présentes dans la zone.

2.10 - Dans le secteur **Nj**, les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au gardiennage du jardin.

2.11 – Dans le secteur **NI** : les constructions et installations nécessaires à l'ouverture du secteur au public pour pratiquer des activités sportives et de loisirs.

2.12 - Dans le secteur **Nli** :

- Les aménagements légers visés aux alinéas a, b, c, d et e de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme à condition d'être nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public des secteurs N1li et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.13 - Dans le secteur **Ns** :

- Les constructions à usage d'enseignement liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage culturel liées à la vocation de la zone,
- l'hébergement des scolaires et du personnel lié au bon fonctionnement de la zone ;

2.14 - Dans le secteur **NSe** : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration intercommunale.

2.15 – Dans le secteur **Nv**, les constructions et installations nécessaires à la bonne gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage (bureau d'accueil, blocs sanitaires, bâtiments techniques...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu 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, etc...

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

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

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées: En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'habitation dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **40 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A50;
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe des routes départementales (559 et 559b)
- **14 mètres** par rapport à l'axe des Voies Communales n°2 et n°9 projetées;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

7.2.1 – dans le cas de construction de serres agricoles,

7.2.2 – Dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

7.2.3 - pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur de chaque construction est mesurée verticalement de tout point du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Par terrain naturel il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le plan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 m**.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises :

10.3.1 – dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

10.3.2. – pour les Constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt général liées à la vocation de la zone.

10.3.3 – Pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tout de relais des faisceaux hertziens, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la l'harmonie du paysage naturel ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 - Couvertures: La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %.

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles de terre cuite anciennes ou vieilles.

11.2.2 - Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent être discrètes que possible et être constituées :

- soit de murets enduits sans joints de 0,5 m maximum de hauteur éventuellement surmontés de grillages ,
- soit de murets de pierre sèche de 0,5 m maximum de hauteur,

11.4.2 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,50** mètres.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L.123-1 7° et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) ne peut excéder plus de 1,5 fois la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) non compris les parkings enterrés et la surface des toitures terrasses non accessibles.

Dans le secteur Ne : le C.O.S. est limité à 0,2

Dans le reste de la zone : Non réglementé

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires a 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 Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma directeur des Structures Agricoles du département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cet SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

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

Les activités d'accueil à la ferme pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.