

Département du Var

COMMUNE DU CASTELLET



Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER PRINCIPAL

Document n°3

Règlement

MODIFICATION N°10

Parties barrées correspondant aux ~~parties supprimées~~

Parties surlignées jaune correspondant aux **parties rajoutées**



Cabinet C. Luyton

Le Concorde

280, Avenue Foch

83100 TOULON

Tel. : 04 94 89 06 48

cl@luyton.fr

PLU approuvé par DCM du 02/06/2009

Modification n°1 - DCM du 06/07/2010

Modification n°2 - DCM du 19/10/2010

Annulée par TA du 10/1/13

Modification Simplifiée n°3 - DCM du
21/03/2011

Modification n°4 - DCM du 28/11/2011

Modification n°5 - DCM du 27/5/2013

Modification simplifiée n°6 - DCM du 17/6/2014

Mise en compatibilité n°7 – février 2014

Modification simplifiée n°8 - DCM du 17/6/2014

Modification n°9 – DCM du 2 Février 2015

Modification n°10 – DCM du XXX

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune du Castellet.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent aux "règles générales de l'urbanisme" définies dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme R111-1 à R111-27 à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :

R.111-2, R111-4, R111-5, R.111-14, R.111-15 et R.111-21

2. Restent également applicables les dispositions des articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme :

L.111-1-1, L 111.3, L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5

3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières, notamment celles qui font l'objet d'une annexe au présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique correspondant.
- Les périmètres de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département définis en application de l'article L.142.3 du Code l'Urbanisme.
- L'arrêté ministériel du 24 novembre 1975 portant création du périmètre de protection du littoral Provence Côte d'Azur en application de l'article R 142-2 du Code de l'Urbanisme (ainsi que la législation concernant les zones de préemption, créées en application de l'article L 142-1 du Code de l'Urbanisme).
- Eventuellement tous périmètres visés à l'article L 123 -1.5 du Code de l'Urbanisme

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles et forestières N, repérées sur les documents graphiques.

1.1 Les zones urbaines, dites "zones U", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- La zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan
- La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan
- La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan
- La zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan
- La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan
- La zone UF délimitée par un tireté et repérée par l'indice UF au plan

1.2 Les zones à urbaniser, dites "zones AU", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone IAU délimitée par un tireté et repérée par l'indice IAU au plan,
- la zone IIAU délimitée par un tireté et repérée par l'indice IIAU au plan.

1.3 Les zones agricoles, dites « zones A », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- La zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

1.4 Les zones naturelles, dites "zones N", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- La zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.

2. Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques :

2.1 Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, inscrits sur la liste annexée au PLU (pièce n° 5), repérés par un quadrillage à trame serrée et numérotés conformément à la légende.

2.2 Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés par un quadrillage orthogonal de cercles, conformément à la légende.

2.3 Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique définis aux articles L. 123-1 5° et R. 123-11 h du Code de l'Urbanisme, pour lesquels les prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies aux articles 1, 11 et 13 des différents chapitres du présent règlement.

Article 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures 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.

2. Autres dispositions

2.1. Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (3 à 13) 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.

2.2. Ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve d'une bonne intégration au site.

2.3. Règles spécifiques aux lotissements

Il est rappelé les dispositions de l'article L 442-9 à L 442-11 du Code de l'Urbanisme issues de la Loi du 24 Mars 2014, dite loi ALUR. – Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Pour les lotissements achevés depuis moins de 5ans avant la date d'approbation du présent PLU, les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir demeurent applicables. Logiquement retombés dans l'application stricte du règlement du PLU :

LOTISSEMENT LA CHAPELLE

PA tacite AF le 23/01/2017

Arrêté vente des lots avant exécution des travaux prescrits par l'arrêté AF le 07/11/2017

Arrêté modificatif vente des lots avant exécution des travaux AF le 29/03/2018

LOTISSEMENT LA CASTELLIERE

PA AF le 12/03/2018

LOTISSEMENT LES JARDINS DU BRULAT

PA AF le 08/09/2016

Transfert PA 16T0003 T01 AD le 21/07/2017

Transfert PA 16T0003 T02 AF le 04/08/2017

Modificatif PA 16T0003 M03 AF le 05/01/2018

Arrêté vente des lots avant exécution des travaux prescrits par l'arrêté AF le 20/04/2018

LOTISSEMENT LE PONT

PA AF le 03/07/2013

Arrêté modificatif erreur matériel PA AF le 31/07/2013

Transfert PA 130002 T01 AF le 09/12/2014

Arrêté modificatif PA 130002 M02 AF le 19/06/2015

LOTISSEMENT LE CLOS DES ORATOIRES

PA AF tacite depuis le 20/08/2016 - certificat délivré le 06/09/2016

LOTISSEMENT LES ALTHÉAS

PA AF LE 120005

LOTISSEMENT DOMAINE STE ANNE

PA AF le 13/10/2011

Modificatif PA 110001 M01 AF le 21/10/2015

Ces dispositions ont été modifiées par la loi ALUR du 24 MARS 2014.

2.4. Reconstruction des bâtiments sinistrés

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, même si celui-ci ne respectait pas les règles de la zone, sous réserve :

- Que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques,
- Que la construction initiale ait une existence légale, c'est-à-dire quelle ait obtenu un permis de construire ou qu'elle ait été édifiée avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire),
- Que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre,
- Que la reconstruction soit réalisée à l'emplacement d'origine, sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logements, de surface et de volume. Toutefois, des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité par rapport aux règles de la zone,
- Que les mesures de sécurité éventuelles, préconisées pour les constructions neuves dans les zones ou secteurs à risques, soient appliquées au bâtiment reconstruit.

Article 5 – ELEMENTS A PROTEGER

Sur les documents graphiques (pièce n°4) sont repérés des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en

valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable

Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

Champ d'application : article 5

De manière à valoriser et assurer la pérennisation des immeubles ou ensembles d'immeubles repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5° du C.U., ceux-ci sont exemptés de cette disposition.

Champ d'application : article 11

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 5° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique.

En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine

Champ d'application : article 13

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 5° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.

S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Article 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux...), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse suivante dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

D.R.A.C. de P.A.C.A., service régional de l'archéologie
21-23 boulevard du Roy René
13617 AIX-EN-PROVENCE CEDEX

Article 7 – ZONES DE BRUIT ET NORMES ACOUSTIQUES APPLICABLES SUR TOUT OU PARTIE DE LA COMMUNE

7.1 En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, un arrêté préfectoral du 7 juin 2000 a délimité sur la commune du Castellet les secteurs affectés par les nuisances sonores causées par l' A 50, la R.N 8, la RD 82 et la RD 559 B, ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques conformément à la légende.

Dans ces secteurs, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 300 mètres sur les tronçons classés en catégorie 1 et sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre du tronçon classé en catégorie 3.
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre des trois tronçons de la R.N 8 classés en catégorie 3, et sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autre du tronçon de la RN 8 classé en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autre du tronçon de la R.D. 82 classé en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre des trois tronçons de la R.D 559 B classés en catégorie 3, et sur une profondeur de 30 mètres sur le tronçon de la RD 559 B classé en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 sont annexés au dossier de P.L.U. et l'arrêté préfectoral du 1^{er} AOÛT 2014. (Pièce n°6-2).

7.2 Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) révisé de l'aérodrome du Castellet a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 8 août 2016. Il concerne les communes de Cuges-Les-Pins (13), Le Beausset (83), Le Castellet (83) et Signes (83).

Le PEB comporte 4 zones délimitées selon les degrés de gêne sonore. Il définit les modalités de construction dans chaque zone :

- La zone A, de « bruit fort », où toute construction est interdite (hormis celles liées à l'aéroport) ;
- La zone B, de « bruit fort », dans laquelle il n'est pas possible d'accroître l'urbanisation ;
- La zone C, de « bruit modéré », où un habitat dispersé peut être développé sous conditions ;
- La zone D, de « bruit moins sensible », où les constructions font l'objet d'une isolation acoustique.

Article 8 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

1. Le risque de mouvement de terrain

Les risques de mouvement de terrain sont localisés sur la commune et font l'objet d'un PPR depuis le 29 octobre 1981.

Les secteurs concernés sont ainsi exposés à des glissements, des affaissements, des effondrements et des chutes de blocs. Ils sont répertoriés au POS en zones 1, inconstructibles, et zones 2, dont la constructibilité est conditionnée par le résultat positif d'une étude géotechnique.

Ce document s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations du sol et utilisations du sol projetés dans les périmètres figurant sur le document graphique du P.P.R. devront donc respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan de Prévention du Risque Mouvements de terrain (règlement et document graphique) est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°6.5).

2. Le risque inondation lié à La Ragle et au Grand Vallat

Le risque inondation est lié à la présence des ruisseaux La Ragle et Le Grand Vallat.

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation est prescrit depuis le 10 avril 2000. La cartographie de l'aléa inondation figure en annexe du PLU (documents n°6.5 du dossier annexes) : il s'agit de l'étude BCEOM au nord de la commune (La Ragle et Le Grand Vallat) de mai 2006, et de l'étude Daragon de décembre 2000 pour la partie sud de la commune.

2.1 Le risque inondation lié à La Ragle et au Grand Vallat

Les dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques naturels Inondation (PPRI) lié à la présence du Grand-Vallat et de ses principaux affluents sur la commune du Castellet sont rendues immédiatement opposable par arrêté préfectoral n° DDTM/BR/n°17-12-03 du 22 décembre 2017.

Ces dispositions s'appliquent à toutes nouvelles constructions, tous nouveaux ouvrages, aménagements ou toutes nouvelles exploitations agricoles, forestières, artisanales ou commerciales.

Les dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels d'inondation rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement sont annexées à titre informatif au plan local d'urbanisme de la commune du Castellet.

2.2 Rétention des eaux pluviales

Pour toute opération de construction, d'une surface inférieure aux seuils d'obligation de présentation d'un dossier loi sur l'eau, le dimensionnement des bassins de rétention respectera la Doctrine de la DDTM du Var relative aux règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var, publiée en janvier 2014, à savoir :

Le volume de rétention aura au minimum une capacité de 100 litres /m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.

3. Le risque d'incendie de forêt

Un Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt est actuellement prescrit, non approuvé mais exécutoire depuis le 19 Décembre 2011.

Article 9 – SERVITUDE DE DEGAGEMENT DE L'AERODROME

Le Plan de Servitude de Dégagement de l'aérodrome du Castellet a été approuvé par arrêté ministériel en date du 18 septembre 2017. Il concerne les communes de Cuges-Les-Pins (13), Evenos (83), La Cadière d'Azur (83), Le Beausset (83), Le Castellet (83), Riboux (83), et Signes (83). Le Plan de Servitudes est annexé au présent PLU.

Article 9 10 – RAPPELS, DEFINITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1. Rappels

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles L 451-1 et R 431-21 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et déclarations préalables diverses sont soumises à autorisation conformément à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage seront soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 et R130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis à autorisation (Article L 443-1 du code de l'urbanisme).
- Les constructions de piscines sont soumises à déclaration de travaux.
- Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les piscines enterrées ou hors sol sont soumises à déclaration.

2. Définitions

Accès

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

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Acrotère

Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite existante ou projetée entre le domaine privé et le domaine public :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement de fait qui s'applique,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur le zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés (pièce n° 4A).

Annexe

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

Les constructions à usage agricole ne sont pas comprises dans les annexes.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Supprimé par la Loi ALUR du 24 MARS 2014

Coefficient d'emprise au sol

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol, y compris les constructions annexes.

Toutefois n'entrent pas dans le calcul :

- les éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons ne reposant pas sur des piliers, débords de toiture) inférieur ou égaux à 50cm
- les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux (dont piscines)
- les bassins de rétention

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux privés. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

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

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

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 des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou déclaration préalable.

Construction contiguë

Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction.

Corniche

Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Egout de toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprises publiques

Sont considérées comme emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseau de haies, des plantations d'alignement.

Si l'Espace Boisé Classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du code de l'urbanisme.

Façade

La notion de façade communément appréciée comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique, doit s'entendre de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration ou autorisation)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives (du terrain)

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Logement social :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du code de la construction et de l'habitation.

Mur de soutènement

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

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)

Elément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- Un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité.
- Un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements (dont les trottoirs) et les terre-pleins s'ils existent.

Plan de masse

Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Retrait

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Saillie

Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Services publics ou d'intérêt collectif

Les services publics correspondent à des activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique. Les services d'intérêt collectif correspondent à des activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément,...).

Les services publics ou d'intérêt collectif comprennent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent du 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 et à l'enseignement supérieur), les cliniques, maisons de retraites (EHPAD)...
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,

- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'attraction,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, notamment autoroutier, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...),
- les stations d'épuration.

Surface de plancher

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

1°) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures et fenêtres donnant sur l'extérieur :

2°) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3°) des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4°) des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5°) des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

6°) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7°) des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que les logements sont desservis uniquement par une partie commune ;

8°) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sol naturel

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

Souche

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Toitures

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

Unité foncière (ou terrain)

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés. La largeur de chaussée ne doit pas être inférieure à 4m.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit du village médiéval du Castellet.

Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

Il s'agit d'une zone dont le caractère architectural est très affirmé et dans laquelle seules les reconstructions de bâtiments existants, les remises en état de ruines, les travaux de confortement et l'édification de constructions nouvelles dans les dents creuses sont admises. Les nouveaux volumes doivent être d'aspect identique aux immeubles anciens et d'une hauteur sensiblement égale à celle des constructions avoisinantes.

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

Article UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UA 2,

Sont notamment interdits :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration,
- Les bâtiments agricoles,
- Les entrepôts commerciaux,

Article UA 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les « constructions usuelles de centre bourg ou de centre village » sous forme de :

- Aménagements des constructions existantes
- Reconstruction et extension de bâtiments existants
- Constructions nouvelles dans les dents creuses

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

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

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

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

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains, ou éventuellement apposés en façade.

Les traversées de voies seront réalisées avec réfection de la voie à l'identique.

Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes, ou l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises et ce, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

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

Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les limites d'implantation par rapport aux limites séparatives des anciennes constructions.

Les constructions dans les dents creuses, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en mitoyenneté au moins sur une limite séparative qui aboutit à la rue.

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle (édification d'une arche, d'un portail, d'un mur d'une hauteur maximum de 2 mètres).

Article UA 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égout du toit. Par sol existant, 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.

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

b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles avoisinants, sans pouvoir excéder 9 m à l'égout du toit.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les restaurations et reconstructions de bâtiments existants antérieurement ayant une hauteur supérieure à 9 mètres, sans dépasser la hauteur initiale à l'égout du toit.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne

économie de la construction à y édifier, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Couvertures

- Les toitures en tuiles canal seront conservées sur tous les immeubles et, en cas de réfection ou de construction de toitures, seul ce matériau sera autorisé.
Le ton des tuiles devra s'harmoniser avec la couleur des vieilles toitures soit par le réemploi de vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Aucune couverture en terrasse ne sera autorisée.

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

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

- A l'exception des souches de cheminées normales et de formes simples, les superstructures sur les toitures, telles que réservoirs à eau, mâts de signalisation, lanterneaux vitrés, etc... ne seront tolérés en aucun cas.

- Les panneaux solaires sont interdits sur les toitures.
- Les ouvertures en toiture (fenêtre de toit, chiens assis, éclairage zénithal) sont interdites côté sud
- Les toitures de toit (tropéziennes) sont interdites

- Les antennes paraboliques :

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

- Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

3. Aspect des façades - Revêtements

a) Les façades ne devront n'avoir qu'un seul aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol. Les contreforts et poteaux présentant un aminci pourront être admis après avis des services compétents.

b) Les surfaces des ouvertures dans une façade devront toujours être inférieures à la surface des parties pleines, les ouvertures devront être plus hautes que larges et

présenteront des linteaux droits ou légèrement cintrés, avec une flèche de 15 cm. Les fenêtres d'angle sont interdites.

Les trumeaux séparant deux ouvertures devront avoir une largeur minimale de 0,80 mètre. Les encadrements en saillie et les décors en briques ou en tuiles au-dessus des linteaux ne devront pas être admis, ni l'emploi des pavés de verre pour l'éclairage de certains locaux ou escaliers.

Les volets et menuiseries de fenêtres des habitations sont à réaliser en bois selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le village, de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets de bois développant à l'extérieur. Les volets en aluminium, PVC, roulants, à barre et écharpe sont interdits. Les portes de garage ou dépendances seront en bois. Les volets devront être de facture traditionnelle sans barre ni écharpe. Les volets roulants de protection, pleins ou à mailles, des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

c) Exceptionnellement pourront être autorisées des loggias couvertes dans l'étage supérieur, en respectant l'alinéa précédent, après avis des services compétents.

Les porches seront admis à condition que les piliers de soutien mesurent en plan 0,50 mètre sur 0,40 mètre minimum.

d) Les balcons ne seront tolérés que selon la forme traditionnelle : en tableau, avec les garde corps dans l'épaisseur du mur.

Les garde-corps seront en fer forgé avec des éléments verticaux simples. Chaque balcon ne pourra être établi qu'au devant d'une seule porte fenêtre.

e) Les gouttières et chéneaux seront en zinc. Les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

f) Les façades seront soit en moellons apparents largement rejointés (sans emploi de ciment foncé), soit teintés de couleur légère et neutre en harmonie avec la masse des constructions anciennes. L'emploi de mortier à base de chaux naturelle est préconisé.

Seuls les enduits talochés, frotassés fin ou redressés à la truelle seront autorisés, à l'exclusion de tout enduit tyrolien ou projeté mécaniquement.

Les enduits sont à réaliser de préférence de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. Pour des raisons patrimoniales et esthétiques, l'utilisation des enduits prêts à l'emploi teintés dans la masse est déconseillée mais non interdite. Dans le cas d'un enduit traditionnel, la coloration sera obtenue par utilisation de colorants minéraux naturels. Dans le cas de façades à moellons apparents, l'enduit sera réalisé à "pierre vue", où seule la "tête" des moellons sera visible. Les joints creux ou en surépaisseur sont interdits.

g) Le ton des menuiseries sera en harmonie avec les couleurs neutres traditionnelles. Même sur des éléments de petite surface, tels que les menuiseries, volets, fonds de loggias, porches, auvents ou stores, l'emploi de couleurs vives ne pourra être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour des effets recherchés avec un soin spécial, avec l'agrément des services compétents.

Les auvents ou stores seront de couleur unie, sans inscription.

h) Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne pourra être peinte directement sur les façades. L'apposition d'enseignes commerciales sera subordonnée à la délivrance d'une autorisation.

Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes non lumineuses de commerces et d'activités qui y sont établis.

Elles devront être de facture traditionnelle et en harmonie avec les constructions voisines.

Les caractéristiques de ces éléments, notamment les dimensions et les emplacements, doivent être soumis à l'approbation de la mairie.

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

4. Clôtures

Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel, et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.

Sur limite séparative les clôtures ~~peuvent~~ **doivent** être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou des murs, ou de leur association. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en bois sont autorisées, à condition qu'elles respectent les normes en matière de protection d'incendie (bois ignifugé dans les zones rouge du PPRIF, notamment).

~~Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.~~

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET. Article abrogé par la loi ALUR du 24 MARS 2014

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à des secteurs agglomérés de bâti ancien en habitat continu de type hameau à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

Il s'agit des hameaux : Le Plan du Castellet, Le Brûlat, Sainte Anne du Castellet.

Elle comprend un secteur :

- UBa au lieu-dit La Chance, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé.

Cette zone comprend des secteurs soumis à l'aléa inondation et incendie. Dans ces secteurs, il convient d'appliquer l'article L 123-1-10 du code de l'urbanisme.

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

Article UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules,
- Les locaux industriels,
- Les modes d'occupation du sol visés aux articles R.111-31, R.111-32, R.421-19 j) h), R.421-23 c) d) e), du code de l'urbanisme.

Article UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Est autorisé tout ce qui n'est pas interdit dans l'article UB 1 :

- Les constructions usuelles de centre village, y compris notamment les piscines et leurs annexes (local technique, pool house) et les abris de jardins sur les terrains supportant une habitation,
- Les activités, à condition qu'elles soient non nuisantes pour le voisinage.
- Toute opération de 12 logements ou 800m² de surface de plancher comportera 30% de logements sociaux.

2. Toutefois, sont soumis à des conditions spéciales :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol admis dans la zone : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 200 mètres à compter de la RD 559 B, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23

février 1983 au regard desquels la voie est classée : RD 559 B ; voie classée de type II.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

Les voies nouvelles privées 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. La largeur de chaussée de la voirie ne peut être inférieure à 4m.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

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

2. Assainissement : Eaux usées

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

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

Toutefois dans le secteur UBa, en l'absence de réseau public, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées (100L / m² imperméabilisé),

sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau qui définira la rétention à mettre en œuvre.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains, ou éventuellement apposés en façade.

5. Dispositions relatives aux piscines

Les eaux de recyclage du filtre de la piscine seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront utilisées à des fins d'arrosage.

En cas de vidange de la piscine, l'eau ne devra pas s'écouler :

- ni sur la chaussée
- ni dans les propriétés voisines
- ni dans les fossés et ruisseaux

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'application depuis le 01/01/2004 des dispositions de la loi du 3/01/2003 et du décret du 31/12/2003 instituant la pose d'un dispositif de sécurité normalisé obligatoire destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines enterrées, non closes, privatives à usage individuel ou collectif.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades des constructions existantes, dans la mesure où celles-ci respectent l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

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

Les constructions sont autorisées en mitoyenneté.

Les constructions dans les dents creuses, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en mitoyenneté au moins sur une limite séparative qui aboutit à la rue.

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle (édification d'une arche, d'un portail, d'un mur d'une hauteur maximum de 2 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou restauration de bâtiments à usage d'habitation sur les emprises préexistantes.

- Dans le cas où les constructions ne seraient pas implantées sur la limite séparative, leur implantation devra respecter un recul de H/2 minimum 3m des limites séparatives.
- Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.

- La construction de bâtiments annexes jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres et la longueur à la mitoyenneté 7 mètres sur cette limite, en une seule fois et sur une seule limite. Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé.

Article UB 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

L'emprise au sol

- des locaux techniques de piscines, abris de jardins est limitée à 5 m² chacun.
- des pool house ne devra en aucun cas excéder 20m². Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égout du toit. Par sol existant, 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.

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

b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, une hauteur plus élevée peut être admise :

- a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
- b) Pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement ayant une hauteur supérieure à 9 mètres.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

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

2. Dispositions particulières :

2.1. Les couvertures

a) Pentes :

Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins. Les toitures à deux ou quatre pentes sont autorisées.

Aucune couverture en terrasse ne sera autorisée, hormis les solariums inclus dans la toiture, dont le revêtement de sol ne doit pas être réfléchissant.

L'interruption de la toiture doit rester marginale par rapport au pan de toiture et la continuité du pan de toiture doit être respectée.

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

b) Tuiles :

Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

La tuile plate mécanique est interdite. Sauf en cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

c) Débord de la couverture :

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une génoise traditionnelle, soit par une corniche en pierres.

Seule, la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

Tous les éléments préfabriqués à cet effet seront refusés. La pose de la génoise doit être faite avec des matériaux du même ton que la façade.

d) Les souches :

Les souches de cheminées ou ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou conduits divers doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

e) Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime général du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

f) Climatiseurs

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

2.2. Aspect des façades, revêtements :

Revêtement

Les matériaux tels que briques, marbre, bois... sont interdits.

Seule, la pierre ou un enduit traditionnel peuvent être utilisés pour le revêtement de ces façades.

a) Pierre

Celle-ci peut orner les chaînes d'angles, entourages, corniches, etc... Les joints ne doivent pas être marqués, ni soulignés en retrait ; ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre.

b) Les enduits traditionnels

Ils doivent être exécutés sans joints. La coloration des enduits de devra pas être vive. Seuls les enduits talochés, frotassés fin ou redressés à la truelle seront autorisés, à l'exclusion de tout enduit tyrolien ou projeté mécaniquement.

Les enduits sont à réaliser de préférence de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. Pour des raisons patrimoniales et esthétiques, l'utilisation des enduits prêts à l'emploi teintés dans la masse est déconseillée mais non interdite. Dans le cas d'un enduit traditionnel, la coloration sera obtenue par utilisation de colorants minéraux naturels. Dans le cas de façades à moellons apparents, l'enduit sera réalisé à "pierre vue", où seule la "tête" des moellons sera visible. Les joints creux ou en surépaisseur sont interdits.

c) Soubassements

Aucun soubassement ne peut être réalisé avec des matériaux différents de la façade. Aucun joint pour souligner ce soubassement ne peut être fait.

2.3. Clôtures

L'effet de rue sera recherché afin de ne pas rompre l'harmonie de l'habitat continu le long des voies.

Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages, ou tôles métalliques découpées, doublés obligatoirement de haies vives qui doivent se tenir en retrait du mur.

Les murs bahut ou mur plein devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Dans le cas des Routes Départementales, les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit double face, frotassé fin, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80m.

Sur limites séparatives les clôtures peuvent **doivent** être constituées de haies vives, de grillages sans murs bahuts, de grilles.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera 1,60m ; hormis pour les routes départementales dans le cas de réalisation d'un mur plein de 1,80m.

~~Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.~~

En aucun cas, elles ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des rives des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2/12/1960 annexé au présent règlement.

Les clôtures en bois sont autorisées, à condition qu'elles respectent les normes en matière de protection d'incendie (bois ignifugé dans les zones rouge du PPRIF, notamment).

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte selon les dispositions suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 2 places par logement,
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements. Le nombre arrondi au nombre supérieur.

b) Pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services : une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher.

2. La dimension d'un emplacement de stationnement ne doit en aucun cas être inférieur à 5m de long et 2,30m de large.

3. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée à l'habitation de type résidentiel.

Cette zone est couverte en partie par des trames correspondant à des secteurs de risques naturels soumis à des prescriptions spéciales.

Cette zone comprend ~~cinq~~ **six** secteurs :

- Un secteur UCa au Plan du Castellet, plus dense, correspondant à des habitations en ordre discontinu, des commerces et des activités, complément naturel des habitations,
- Un secteur UCb correspondant au secteur urbanisé du Camp du Castellet comprenant des habitations et activités,
- Un secteur UCc au Val d'Arenc destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif,
- Un secteur UCd au Brûlat du Castellet, dans lequel la densité est plus dense,
- **Un secteur UCe au Plan du Castellet, relatif au groupe scolaire et à la zone de services et de commerces,**
- Un secteur UCz correspondant au périmètre de la ZAC DU PLAN créée par délibération de Juin 2012. Ce secteur comprend une sous-zone UCz1 correspondant à la partie basse de l'opération d'aménagement.

Cette zone comprend des secteurs soumis à l'aléa inondation et incendie, mouvements de terrain. Dans ces secteurs, il convient d'appliquer l'article L 123-1-10 du code de l'urbanisme.

Cette zone comprend deux périmètres définis au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans lesquels il est demandé de réaliser, une part de 30 % minimum à 50 % de logement locatif social. Dans le secteur UCz correspondant au périmètre de la ZAC DU PLAN, la part de logement locatif social est fixée à 40%.

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

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Dans les périmètres délimités au plan par une trame gris foncé, toute construction, à l'exception des ouvrages d'intérêt public, est interdite.
2. Sont interdits les occupations et utilisations suivantes :
 - Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus,
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration, hormis dans le secteur UCc,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
 - Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules, hormis dans le secteur UCc,
 - Les entrepôts commerciaux,
 - Les locaux industriels, hormis dans le secteur UCc,
 - L'aménagement de terrains de camping, de caravanage,
 - Les modes d'occupation du sol visés aux articles R.421-19 j), R.421-23 e), R.111-31, R.111-32, et R.111-40 du code de l'urbanisme.

Article UC 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Est autorisé tout ce qui n'est pas interdit dans l'article UC 1

Toute opération de plus de 12 logements ou 800m² de surface de plancher, comportera 30% de logements sociaux.

Dans les périmètres définis au titre de l'article L 123-1.5 du code de l'urbanisme il sera obligatoirement réalisé 30 à 50% minimum de logement social.

Dans le secteur UCz correspondant au périmètre de la ZAC DU PLAN, la part de logement locatif social est fixée à 40%.

2. Toutefois, sont soumis à des conditions spéciales :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol admis dans la zone : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage d'habitation, situées dans une bande de 200 mètres comptée à partir de la chaussée la plus proche de l'autoroute A 50 et de la RD 559 B doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 au regard desquels ces voies sont classées respectivement de type 1 et de type 2.
- Les constructions situées à l'intérieur du périmètre délimité au plan par une trame grisée claire devront respecter les prescriptions géotechniques imposées par une étude préalable à l'octroi du permis de construire ou de lotir.
- Les piscines et bassins d'agrément, non ouverts au public, à condition d'être le complément d'une construction à usage d'habitation : les locaux annexes de la piscine (locaux d'entretien, stockage...), ne peuvent dépasser une surface de plancher de 20 m².
- Les activités, à condition qu'elles soient non nuisantes pour le voisinage.

Dans le secteur UCc, sont autorisées les installations d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 Accès

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

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Aucun accès direct nouveau aux RDN8, RD 559 B et RD 26 ne sera créé.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La largeur de la chaussée ne devra pas être inférieure à 4m.

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère, 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 UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) eaux usées :

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

Si ce réseau n'existe pas encore, un dispositif agréé par les services compétents peut être autorisé.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

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

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

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

b) eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées (~~6m³ pour 100m² imperméabilisé~~) (100L / m² imperméabilisé), sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau qui définira la rétention à mettre en œuvre.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées

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

5. Dispositions relatives aux piscines

Les eaux de recyclage du filtre de la piscine seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront utilisées à des fins d'arrosage.

En cas de vidange de la piscine, l'eau ne devra pas s'écouler :

- ni sur la chaussée
- ni dans les propriétés voisines
- ni dans les fossés et ruisseaux

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'application depuis le 01/01/2004 des dispositions de la loi du 3/01/2003 et du décret du 31/12/2003 instituant la pose d'un dispositif de sécurité normalisé obligatoire destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines enterrées, non closes, privatives à usage individuel ou collectif.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à :

- 100m de l'axe de l'autoroute A50, cette distance étant comptée à l'axe de la chaussée la plus proche,
- 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66, et RD82,
- En limite de la RD82 dans le secteur UCe,
- 5m au moins de l'alignement futur des autres voies publiques ou privées ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- En limite des autres voies dans le secteur UCe,

4. Des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Dans le cas de reconstruction ou restauration de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement à la date du présent PLU.
- b) Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum par rapport à la limite de la voie, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Les terrasses et deck (terrasse en bois) en pourtour devront respecter une distance minimale de 2m par rapport à la voie.

5. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960, ni à 10 mètres de l'axe du Grand Vallat. Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres des rives de ces ruisseaux.

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

$$D = 4 \text{ mètres minimum}$$

Elles peuvent être implantées en limite dans le secteur UCe.

2. Toutefois, la construction à la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :
- Lorsqu'il s'agit d'édifier simultanément des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques et à condition que la bande de constructions jointives n'excède pas 20 mètres.
 - La construction de bâtiments annexes, jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres et la longueur à la mitoyenneté 7 mètres sur cette limite, en une seule fois et sur une seule limite. Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé.
 - 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 d'un immeuble ancien.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin. . Les terrasses et deck en pourtour devront respecter une distance minimale de 2m par rapport à la limite séparative.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, Cf. Titre 1 – article 4

Article UC 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 % avec un maximum de :

- 5m² chacun pour les locaux techniques de piscines, abris de jardins. Dans la mesure du possible les locaux techniques des piscines devront être enterrés ou intégrés dans la construction.
- 20m² pour les pool house qui seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues)

Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égout du toit. Par sol existant, 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.

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

- b. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

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

Au-dessus de cette limite, seules peuvent être édifiées les toitures dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures, et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

- Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.
- Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 8 mètres.
- Dans le secteur UCe, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres.
- Dans le secteur UCz, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, et dans le sous-secteur UCz1 la hauteur ne peut excéder 12 mètres sur un maximum de 50% de l'emprise au sol.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent PLU, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructures, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés,
- Pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date de publication du présent PLU, et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres,
- A l'intérieur de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

2.1. Couleurs

Les couleurs des matériaux de construction devront être choisies dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant. Les couleurs criardes seront proscrites.

2.2. Pentes de couvertures

La couverture doit être à une, deux ou quatre pentes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 10% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou être végétalisées. Dans le cas d'immeubles collectifs ces toitures terrasses ne devront pas excéder 20% de l'emprise au sol.

Dans la zone UCe, les toitures terrasses des équipements de service public ou d'intérêt collectif ne devront pas excéder 20% de l'emprise au sol.

2.3. Tuiles

La tuile plate mécanique est interdite. Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

2.4. Souches

Les souches devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.5. Façades

Seront admis :

- Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie. Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux-pans de faux bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

2.6. Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages, ou tôles métalliques découpées, doublés obligatoirement de haies vives qui doivent se tenir en retrait du mur.

Dans le cas des Routes Départementales, les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit double face, frotté fin, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80m.

Les murs bahut ou mur plein devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Sur limites séparatives les clôtures peuvent **doivent** être constituées de haies vives, de grillages sans murs bahuts, de grilles.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera de 1,60m ; hormis pour les routes départementales dans le cas de réalisation d'un mur plein de 1,80m.

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

En aucun cas, elles ne pourront être plantées à moins de 2 mètres des rives des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960 annexé au présent rapport.

Les portails d'accès seront implantés en dehors et en retrait de la chaussée pour permettre le stationnement de véhicules.

Les clôtures en bois sont autorisées, à condition qu'elles respectent les normes en matière de protection d'incendie (bois ignifugé dans les zones rouge du PPRIF, notamment).

2.7. Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime général du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

2.8. Les climatiseurs

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

2.9. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux doivent être si possible peu visibles des rues, voies et impasses publiques, Leur implantation en toiture doit être organisée de manière cohérente par rapport aux ouvertures en façades

Article UC 12 – STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 2 places par logement dont 20% maximum pourront être commandées
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements. Le nombre arrondi au nombre supérieur.

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : une place de stationnement pour 140 m² de SHON.

b) Pour les constructions à usage de services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N.

c) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement.

Les transformations ou amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aires de stationnement conformément à l'article L 123-1.13.

d) Pour les équipements scolaires, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins de l'établissement.

2. La dimension d'un emplacement de stationnement ne doit en aucun cas être inférieur à 5m Long par 2,30m large.

3. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

4. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

5. Les annexes, notamment les garages, seront principalement attenants ou incorporés aux constructions principales. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de respecter les conditions édictées à l'article UC7.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ; 30 % de la surface du terrain devra être traitée en espace libre non imperméabilisé et planté. **Dans la zone UCe, ce pourcentage est ramené à 10%.**

2. Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 10% au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.

3. De plus, il doit être aménagé des aires de jeux

- pour toute opération de construction de 10 logements à 50 logements : 5 m² d'aire de jeux par logement
- pour toute opération de construction au-delà de 50 logements : 3m² d'aires de jeux par logement

4. Toute destruction d'arbre devra faire l'objet d'un remplacement par deux arbres de haute tige.

5. De plus, il est demandé au minimum 2 arbres dont un de haute tige par 100m² d'espace vert

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD comprend un circuit automobile, un aérodrome et un hôtel. Cette zone est destinée à recevoir les activités, constructions et installations liées à ces équipements

Cette zone comprend également des établissements industriels et artisanaux dont un développement peut être admis.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UDa destiné à des activités en relation avec l'activité automobile et moto, dans lequel la hauteur admise sera différente.
- Un secteur UDp autorisant l'installation de centrales photovoltaïques.

Le démantèlement des installations photovoltaïques, réseaux enterrés compris, devra permettre le retour à l'état initial du site.

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

Article UD 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus non nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou non autorisées dans la zone, non liées à l'activité des deux circuits et de l'aérodrome,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules,
- Les bâtiments agricoles,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les locaux industriels non liés aux circuits automobiles ou à l'aérodrome,
- Les modes d'occupation du sol visés aux articles R111-31, R111-32, R.421-19 e) f) h) j) k), R 421.23 c) d) du code de l'urbanisme.

Article UD 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions spéciales :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation admis dans la zone : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations,
- L'aménagement des bâtiments à usage d'habitation existant,
- L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, dans la mesure où cette extension

répond à une amélioration justifiée, notamment pour la mise en service d'équipements sanitaires, et n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces bâtiments devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans la mesure où ils se trouvent, soit à l'intérieur des zones d'exposition au bruit de l'aérodrome, soit à une distance inférieure à 200 mètres de la chaussée de la RDN 8 (voie classée de type 2, conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983).

Dans le secteur UDa seront admis uniquement les constructions et installations en relation avec l'activité automobile et moto.

Dans le secteur UDp :

- Les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la production, à la distribution d'électricité à partir de l'énergie solaire avec ou sans stockage de l'énergie et du stockage de l'énergie (modules photovoltaïques, locaux électriques, transformateurs, postes de livraison, ouvrages d'acheminement, locaux, batteries...).
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Toute unité foncière enclavée est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et les rayons d'approche des engins de la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur minimum de 8 mètres de chaussée. Les carrefours et accès doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution et assurer la visibilité.

La création de nouveaux accès sur la RN8 est interdite, hormis dans le secteur UDa.

Dans le secteur UDp :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Les carrefours et accès doivent être revêtus en béton bitumineux de manière à éviter toute dispersion de matériaux sur la chaussée et doivent être aménagés de manière à assurer la visibilité.

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Si ce réseau n'existe pas, un dispositif agréé par les services compétents peut être autorisé.

Dans le cas où le réseau n'existe pas encore, les constructions dont les eaux résiduaires peuvent être avec ou sans prétraitement rejetées dans le milieu naturel, peuvent être autorisées, sous réserve que ces eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le secteur UDp :

L'évacuation dans le milieu naturel des eaux usées non traitées est strictement interdite.

3. Assainissement industriel

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant des eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subies éventuellement un prétraitement approprié les conduisant au réseau public d'assainissement.

4. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions doivent être collectées puis conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées (100L / m² imperméabilisé), sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau qui définira la rétention à mettre en œuvre.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Dans le secteur UDp :

5. Réseaux

Les réseaux électriques devront être enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Article UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RDN 8, pour les constructions à usage d'habitation, cette distance étant réduite à 25 mètres pour les constructions répondant à une autre affectation, hormis les reconstructions et agrandissements de bâtiments existants,
- 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66,
- 15 m de l'axe des RD 2 et RD 402,
- 10 m au moins de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise dans le cas de restauration ou d'extension de bâtiments existants antérieurement à la date du présent PLU.

En cas d'élargissement projeté ou de création d'une voie nouvelle, l'axe et la limite d'emprise des voies seront déterminés à partir du tracé de la voie projetée.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$D=H/2= \text{minimum } 4 \text{ mètres}$$

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants.

Article UD 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UDp : Le terrain ne sera pas imperméabilisé en dehors des espaces de circulation.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

En aucun point, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 13 mètres.

Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Dans le secteur UDp, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 3 mètres

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'édifier une installation peut être ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur aspect extérieur, portent atteinte au site ou au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

Clôtures :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies. La hauteur de la clôture ou du grillage est de 2 m au maximum, y compris le mur bahut qui peut avoir une hauteur de 0,60 m par rapport au sol naturel, et des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois certains murs peuvent atteindre la hauteur de 1,80 m dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement paysager adéquat soit en pierres sèches, soit arborés, plantés ou ajourés.

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

Les clôtures en bois sont autorisées, à condition qu'elles respectent les normes en matière de protection d'incendie (bois ignifugé dans les zones rouge du PPRIF, notamment).

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul, doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Dans la zone UDp, un traitement paysager devra être mis en place par rapport à la D2 et à la D8N, de manière à constituer un masque végétal permettant d'absorber l'impact des futurs panneaux photovoltaïques et locaux techniques mis en place.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil des activités touristiques et de loisirs.

Elle comprend deux secteurs :

- UEa, destiné à des loisirs de plein air liés à la nature dans lequel la hauteur des constructions est différente.
- UEb, destiné à des équipements sportifs dans lequel la hauteur des constructions est différente.

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

Article UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article UE 2.

Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions spéciales :

- Toutes les occupations et utilisation du sol nécessaires au fonctionnement des activités correspondant au caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation admis dans la zone : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à la condition d'être compatibles avec la vocation de tourisme et de loisirs de la zone, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en évitant, ou tout au moins en réduisant dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions de bureaux et de services, sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (telles que les locaux de restauration, d'alimentation, de bureaux d'accueil...),
- Les logements de fonction et leurs annexes (hors piscines) d'une superficie maximale de 150 m² de Surface de Plancher à condition :
 - D'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations admises dans la zone,
 - D'être intégrés au volume du bâtiment d'activité,

Dans le secteur UEa ne seront admis que les constructions liées aux activités de loisirs de plein air et de stockage et de restauration rapide, d'une superficie maximale de 60 m² de Surface de Plancher.

Dans le secteur UEb ne seront admis que les constructions liées au fonctionnement des équipements sportifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Voirie :

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques permettent de répondre de manière suffisante à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont, ou y seront édifiées.

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

2. Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4m.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Un seul nouvel accès sur la RDN8 sera accepté. Une permission de voirie sera nécessaire à sa réalisation, délivrée par l'autorité gestionnaire de la voie.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable raccordée au réseau public.

2. Assainissement urbain

- a) Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- b) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions doivent être collectées puis conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées (100L / m² imperméabilisé), sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe de la RDN 8, pour les constructions à usage d'habitation, cette distance étant réduite à 25 mètres pour les constructions répondant à une autre affectation,
- 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66
- En bordure des autres voies publiques, les constructions doivent être implantées à une distance de 5m minimum de l'alignement de la voie
- En cas d'élargissement projeté ou de création d'une voie nouvelle, l'axe et la limite d'emprise des voies seront déterminés à partir du tracé de la voie projetée.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres.

$$D= 4 \text{ mètres}$$

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone, ne doit pas excéder 10%.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 10 mètres.
- b) Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise : pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

- c) Dans les secteurs UEa et UEb, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 3,5 mètres.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur aspect, leur architecture et leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains environnants.

La tuile plate mécanique est interdite. Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies. La hauteur de la clôture ou du grillage est de 2m au maximum, y compris le mur bahut qui peut avoir une hauteur de 0,60 m par rapport au sol naturel, et des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois certains murs peuvent atteindre la hauteur de 1,80 m dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement paysager adéquat soit en pierres sèches, soit arborés, plantés ou ajourés.

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

Les clôtures en bois sont autorisées, à condition qu'elles respectent les normes en matière de protection d'incendie (bois ignifugé dans les zones rouge du PPRIF, notamment).

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les équipements collectifs : 1 place par 10 m² de SHON.

Toutefois, il peut être dérogé à ce ratio, lorsque le pétitionnaire justifie de l'opportunité d'un quota différent, par une étude qui prend en compte les spécificités de fonctionnement de l'équipement, sa capacité d'accueil, et la proximité de places de stationnement publiques.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ; 70 % de la surface du terrain devra être traitée en espace libre non imperméabilisé.

Il devra être apporté un soin particulier au traitement des espaces libres situés dans la bande de retrait des constructions par rapport aux voies.

Elle comportera obligatoirement des plantations qui, depuis la voie, fondent les constructions dans l'environnement.

Il devra être aménagé des aires de jeux à l'air libre, plantées, et de capacité suffisante, pour répondre aux besoins de la clientèle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 Mars 2014

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Cette zone est réservée à l'implantation d'un équipement scolaire, et aux services et activités lui étant liées.

Les constructions seront soumises à des règles spéciales compte tenu de l'existence de périmètres de protection des captages.

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

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les équipements et ouvrages non liées au fonctionnement d'un équipement scolaire.

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

Sont admises

- Les constructions à usage scolaire,
- Les constructions à usage d'aires de jeux et de sport, et d'une manière générale tous les équipements liés au fonctionnement de l'équipement projeté (notamment espace de restauration),
- Les constructions à usage de logement de fonction,
- Les ouvrages techniques.

Sont soumis à conditions spéciales

- Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

L'unité foncière est desservie par une voie publique à double sens la RD 82 et le chemin rural n°309 dit chemin des Fanges.

Les caractéristiques des accès devront obligatoirement satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des contraintes spécifiques inhérentes à l'équipement scolaire. (Séparation des flux véhicules : stationnements spécifiques Bus et VL)

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2 - Assainissement : eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3 - Assainissement pluvial

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions doivent être collectées puis conduites vers le réseau public existant. Un bassin de rétention devra être créé, son dimensionnement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées (100L / m² imperméabilisé), sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Les zones de parking seront équipées d'un séparateur hydrocarbure avant rejet.

4 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) souterrains doivent être privilégiés.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A50,
- 15 m de l'axe de la RD 82,
- 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66
- 5m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer

En cas d'élargissement projeté ou de création de voie nouvelle, l'axe sera déterminé à partir du tracé de la voie projetée.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

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

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'une composition d'ensemble pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesures

a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

a) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2- Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions ci-dessus ne peut excéder :

- 9 m pour toutes les constructions autres qu'un gymnase,
- 12 m pour un gymnase.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter :

- une simplicité de volume,
- une unité d'aspect et des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,
- une harmonie avec les grandes composantes paysagères.

Dans le cas contraire, le permis de construire peut être refusé.

2 - Couleurs : Les couleurs des matériaux de construction devront être choisies en référence aux couleurs du sol et des éléments paysagers environnants.

3 - Couvertures : les couvertures à une, deux ou quatre pentes sont autorisées. Dans ce cas la pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes (pente maximale : 35%).

Dans un souci d'intégration paysagère, les tuiles plates mécaniques sont interdites. Seules les tuiles "canal" sont autorisées, et devront présenter un aspect vieilli sans panachage.

Dans un souci d'intégration paysagère du projet, (perception du site à partir du village perché du Castellet), les toitures terrasses sont également autorisées. Dans ce cas, elles devront être obligatoirement végétalisées.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

4 - Edicules divers : afin de diminuer l'impact visuel du projet dans un souci d'intégration paysagère, les édicules divers (moteurs de ventilation, gaines...) devront être intégrés dans le corps de bâtiment ou dans le cas contraire, être regroupés et habillés.

5 - Souches : Les souches devront être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles devront être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades, et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

6 - Matériaux

Les matériaux et les principes architecturaux devront être ancrés dans la tradition constructive méditerranéenne. Seront interdits les bardages métalliques, les parements en fausses pierres, faux moellons etc...

7 - Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur limite séparative doivent être constituées, par des haies vives, grillages sans murs bahuts, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un murs bahuts dont la hauteur de ce dernier ne peut excéder 0,40m hors murs de soutènement éventuel.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2m.

Une haie vive dont les essences doivent se rapporter au milieu végétal local devra être mise place :

- le long des voies ou espaces publics: de part et d'autre de la clôture
- le long des propriétés privées : à l'intérieur de la clôture.

Pour la clôture bordant la RD 82, il sera possible d'introduire dans la haie vive, des effets de ponctuation par la plantation d'arbres de haute futaie pouvant dépasser deux mètres à raison d'un rythme d'implantation de l'ordre d'une dizaine de mètres.

Sur le parvis d'entrée, il pourra être mis en place un mur de hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures en bois sont autorisées, à condition qu'elles respectent les normes en matière de protection d'incendie (bois ignifugé dans les zones rouge du PPRIF, notamment).

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour les équipements : définition de la capacité en places de stationnement en fonction des besoins du programme et de la demande du maître d'ouvrage.
- Pour les logements de fonction : deux places par logement.

Tout parc de stationnement devra être planté à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places, ou être aménagé de dispositifs d'ombrages de type tonnelles, pergolas végétalisées...

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. 10% de la surface du terrain devront être traités en espaces libres non imperméabilisés et plantés.

2. Les sujets à valeur patrimoniale situés en bordure de talus sont à conserver ou à déplacer dans la mesure du possible, dans le cas contraire ils devront être remplacés par des essences similaires.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, insuffisamment équipée en infrastructures, qu'il convient de réaliser dans le cadre d'une urbanisation future. Cette zone est réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat et, éventuellement, d'activités sans nuisances.

Le caractère de zone constructible est dépendant de la réalisation du réseau collectif d'assainissement de la largeur des chemins, de l'adduction en eau potable. Dès la réalisation de ceux-ci, les règles d'urbanisme définies ci-après s'appliquent à la zone.

Elle comprend deux secteurs :

Un secteur IAUA dans lequel les constructions sont assainies de manière autonome.

Un secteur IAUB soumis à des prescriptions paysagères concernant l'implantation des constructions.

Cette zone comprend un périmètre défini au titre de l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme, dans lequel il est demandé de réaliser, une part de 30 % minimum à 50 % de logement locatif social.

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

Article IAU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont notamment interdites les occupations et utilisations suivantes :
 - Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus,
 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage,
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article IAU 2,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
 - Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules,
 - Les terrains de camping et de caravanage,
 - Le stationnement isolé de caravanes,
 - Les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs,
 - Les bâtiments agricoles,
 - Les entrepôts commerciaux,
 - Les locaux industriels.

Article IAU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage seront soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme,

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.431.21 et suivants du code de l'Urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311-1 du Code forestier,
- Les constructions à usage d'habitation, situées dans une bande de 200 mètres comptée à partir de la chaussée du CD 559 B doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 au regard desquels ces voies sont classées de type II,
- Les constructions situées à l'intérieur du périmètre délimité par une trame gris clair devront respecter les prescriptions géotechniques imposées par une étude préalable à l'octroi du permis de construire,
- Les piscines couvertes ou non couvertes, hors sol ou enterrées sont soumises à déclaration.

Sont soumis à conditions spéciales :

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les modes d'occupation du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du code de l'urbanisme.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur extension sont autorisés si cette dernière n'excède pas 30 % de la surface de plancher initiale en une seule fois et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Un seul nouvel accès sur la RD 26 sera accepté. Une permission de voirie sera nécessaire à sa réalisation délivrée par l'autorité gestionnaire de la voie.

La création de nouveaux accès est interdite sur les RD 559 B et RD 66.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des unités foncières destinées à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 6 m. minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

Article IAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) eaux usées :

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

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé ; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales :

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de d'insuffisance de ce dernier, le constructeur peut être tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.

Des études du sol pourront être demandées en fonction des solutions techniques envisagées.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface).

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées (100L / m² imperméabilisé), sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau qui définira la rétention à mettre en œuvre.

3. Electricité- Télécommunications

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Article IAU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article IAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En dehors des marges de recul définies sur le plan de zonage, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD 26 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD 26 pour les constructions répondant d'une autre affectation,
- 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66
- 15 mètres au moins de l'axe des autres chemins départementaux
- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4 mètres au minimum par rapport à la limite de la voie, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960, ni à 10 mètres de l'axe du Grand Vallat. Aucune clôture ne peut être édiflée à moins de 2 mètres des rives de ces ruisseaux.

Article IAU 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres.

$$D = 4 \text{ mètres}$$

2. Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou restauration de construction existante.

Article IAU 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IAU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à **20%** avec un maximum de

- 5m² chacun pour les locaux techniques de piscines, abris de jardin
- 20m² pour les pool-house qui seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

Article IAU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades au sol existant et la construction. Par sol existant, 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.

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

b. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres

Article IAU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

2.1. Adaptation au sol des constructions

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

2.2. Couleurs

Les couleurs des matériaux de construction devront être choisies dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant. Les couleurs criardes seront proscrites.

2.3. Pentas de couvertures

La couverture doit être à une, deux ou quatre pentes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 10% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou végétalisées.

2.4. Tuiles

La tuile plate mécanique est interdite. Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

2.5. Souches

Les souches devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.6. Façades

Seront admis :

- Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie. Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de faux bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

2.7. Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel, Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages, ou tôles métalliques découpées, doublés obligatoirement de haies vives qui doivent se tenir en retrait du mur.

Dans le cas des Routes Départementales, les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit double face, frotassé fin, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80m.

Sur limites séparatives les clôtures peuvent être constituées de haies vives, de grillages sans murs bahuts, de grilles

Les murs bahut ou mur plein devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera de 1,60m ; hormis pour les routes départementales dans le cas de réalisation d'un mur plein de 1,80m.

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

En aucun cas, elles ne pourront être plantées à moins de 2 mètres des rives des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960 annexé au présent rapport.

Les portails d'accès seront implantés en dehors et en retrait de la chaussée pour permettre le stationnement de véhicules.

2.8. Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime général du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

2.9. Les climatiseurs

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

2.10. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux doivent être si possible peu visibles des rues, voies et impasses publiques, Leur implantation en toiture doit être organisée de manière cohérente par rapport aux ouvertures en façades

2.11. Implantation

Dans le secteur IAUb :

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme afin que les constructions soient « absorbées » par le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

Article IAU 12 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction,
- A toute modification ou changement de destination d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis,
- A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus de stationnement requis.

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte selon les dispositions suivantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 2 places par logement,
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements. Le total arrondi au nombre supérieur.

La dimension d'un emplacement de stationnement ne doit en aucun cas être inférieur à 5m de long et 2,30m de large.

ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les espaces verts doivent représenter au minimum 20% de la surface du terrain devra être traitée en espace libre non imperméabilisé et planté.
2. Toute destruction d'arbre de haute tige devra faire l'objet d'un remplacement par la plantation d'arbres d'essence équivalente.
3. Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet. Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) et de services.

Toutefois, cette zone est actuellement non équipée, et son urbanisation nécessitera au préalable le renforcement ou la création de réseaux et voiries en périphérie.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision préalable du plan local d'urbanisme.

Hormis l'extension limitée des constructions à usage d'habitation, toute nouvelle construction ne pourra y être autorisée qu'à condition de la réalisation du ou des réseaux d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Cette zone fait donc l'objet dans l'immédiat d'une préservation, qui exclut toute forme d'urbanisation diffuse susceptible de compromettre son aménagement ultérieur.

Néanmoins les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements qui ne remettent pas en cause l'urbanisation future de la zone.

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

Article IIAU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IIAU 2 sont interdites.
- Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :
 - Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article IIAU 2,
 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage,
 - Les entrepôts et constructions à usage industriel ou artisanal,
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article IIAU 2,
 - Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins de BTP...),
 - Les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs,
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - Le stationnement isolé de caravanes,
 - Les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
 - Les constructions à usage agricole,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
 - Les bâtiments agricoles,

Article IIAU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisé ce qui n'est pas interdit à l'article N 1 précédent, notamment :

- L'agrandissement des constructions à usage d'habitation est limité à 30%, à condition que la construction existante ait une Surface de plancher initiale d'au moins 40 m², et que l'agrandissement n'ait pas pour objet de porter la Surface de plancher finale, extension comprise, à plus de 250 m² de Surface de plancher

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques permettent de répondre de manière suffisante à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont, ou y seront édifiées,

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur minimale de la chaussée ne devra pas être inférieure à 6m.

La création de nouveaux accès est interdite sur les RD 559 B et RD 66.

Un seul nouvel accès sur la RD 26 sera accepté. Une permission de voirie sera nécessaire à sa réalisation délivrée par l'autorité gestionnaire de la voie.

2. Voirie

Pour recevoir une occupation ou une utilisation du sol, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des unités foncières destinées à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 6 m. minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

Article IIAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) eaux usées :

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

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé ; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales :

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de d'insuffisance de ce dernier, le constructeur peut être tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.

Des études du sol pourront être demandées en fonction des solutions techniques envisagées.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface).

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées (100L / m² imperméabilisé), sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau qui définira la rétention à mettre en œuvre.

3. Electricité- Télécommunications

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Article IIAU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Article abrogé par loi ALUR du 24 Mars 2014.

Article IIAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD 26 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66
- 25 mètres de l'axe de la RD 26 pour les constructions répondant d'une autre affectation,
- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4 mètres au minimum par rapport à la limite de la voie, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960, ni à 10 mètres de l'axe du Grand Vallat. Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres des rives de ces ruisseaux.

Article IIAU 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à a moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

D= 4 mètres

2. Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou restauration de construction existante.

Article IIAU 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou restauration de construction existante.

Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article IIAU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 20% avec un maximum de :

- 5m² chacun pour les locaux techniques de piscines, abris de jardins. Dans la mesure du possible les locaux techniques des piscines devront être enterrés ou intégrés dans la construction.
- 20m² pour les pool house qui seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues)

Article IIAU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades au sol existant et la construction. Par sol existant, 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.

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

b. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Article IIAU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

2.1. Adaptation au sol des constructions

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

2.2. Couleurs

Les couleurs des matériaux de construction devront être choisies dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant. Les couleurs criardes seront proscrites.

2.3. Pentas de couvertures

La couverture doit être à une, deux ou quatre pentes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 10% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou végétalisées.

2.4. Tuiles

La tuile plate mécanique est interdite. Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

2.5. Souches

Les souches devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.6. Façades

Seront admis :

- Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie. Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux-pans de faux bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

2.7. Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel,

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages, ou tôles métalliques découpées, doublés obligatoirement de haies vives qui doivent se tenir en retrait du mur.

Dans le cas des Routes Départementales, les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit double face, frotassé fin, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80m.

Sur limites séparatives les clôtures peuvent être constituées de haies vives, de grillages sans murs bahuts, de grilles

Les murs bahut ou mur plein devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera de 1,60m ; hormis pour les routes départementales dans le cas de réalisation d'un mur plein de 1,80m.

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

En aucun cas, elles ne pourront être plantées à moins de 2 mètres des rives des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960 annexé au présent rapport.

Les portails d'accès seront implantés en dehors et en retrait de la chaussée pour permettre le stationnement de véhicules.

2.8. Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime général du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

2.9. Les climatiseurs

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

2.10. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux doivent être si possible peu visibles des rues, voies et impasses publiques, Leur implantation en toiture doit être organisée de manière cohérente par rapport aux ouvertures en façades

2.11. Implantation

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme afin que les constructions soient « absorbées » par le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Composition des talus :
- La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
- Les talus doivent être plantés.

Article IIAU 12 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction,
- A toute modification ou changement de destination d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis,

- A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus de stationnement requis.

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte selon les dispositions suivantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 2 places par logement,
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements. Le total arrondi au nombre supérieur.

La dimension d'un emplacement de stationnement ne doit en aucun cas être inférieur à 5m de long et 2,30m de large.

ARTICLE IIAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés 40 % de la surface du terrain devra être traitée en espace libre non imperméabilisé et planté.
2. Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 10% au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.
3. De plus, il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus.
 - a. Toute destruction d'arbre de haute tige devra faire l'objet d'un remplacement par la plantation d'arbres d'essence équivalente.
 - b. Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 MARS 2014

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur Aa correspondant au périmètre de protection rapproché des captages, à l'intérieur desquels les constructions seront soumises à des règles spéciales,
- Un secteur Ab correspondant au périmètre de protection éloigné des captages, à l'intérieur desquels les constructions seront soumises à des règles spéciales,
- Un secteur Aap correspondant au périmètre de protection rapproché des captages, dans lequel s'appliquent les dispositions du secteur Ap.
- Un secteur Abp correspondant au périmètre de protection éloigné des captages, dans lequel s'appliquent les dispositions du secteur Ap.
- Un secteur Ap dans lequel sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole, soumises à des prescriptions architecturales et paysagères strictes, afin de préserver la qualité paysagère des terres agricoles fortement perçues,

Cette zone est couverte en partie par des trames grisées claires et grisées foncées qui correspondent à des secteurs de risques naturels soumis à des prescriptions spéciales.

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

Article A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- Toute extraction de terre est strictement interdite.

Article A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement de constructions (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques,
- Les affouillements et exhaussements de sol,

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux logements des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires, sans excéder 250 m² de surface de plancher sous réserve de l'existence légale d'un ou plusieurs bâtiments techniques d'une emprise au sol d'au moins 100 m² et dans un rayon de 30 m maximum par rapport à ces bâtiments,
- Les constructions existantes à usage d'habitation directement nécessaires aux logements des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation accordées sur les bases réglementaires des documents d'urbanisme ne pourront faire l'objet d'une nouvelle autorisation si celles-ci venaient à être distraites de l'unité d'exploitation, notamment par division parcellaire,
- La réhabilitation des constructions existantes présentant une qualité patrimoniale ou architecturale, telles que reportées sur les plans de zonage, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration nécessaires à une exploitation agricole.
- Les piscines et leurs bâtiments annexes non ouverts au public, sur les parcelles supportant une unité d'habitation. Les locaux annexes de la piscine (locaux d'entretien, stockage...), ne peuvent dépasser une surface de plancher de 20 m².

2. Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles et oléicoles locales.

3. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

4. Sont autorisées les piscines liées à des habitations existantes appartenant à des non agriculteurs.

5. Les installations, constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les terrassements, affouillements et exhaussements nécessités par son exploitation.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementation et prescriptions en vigueur, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services publics ou d'intérêt collectif.

1. Accès

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

Lorsque les accès se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur la voie soit assurée sur une longueur de 50 mètres et de part et d'autre de l'axe et l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

La création de nouveaux accès directs sur les voies suivantes est interdite : RD 26, RD 66, RD 559 B, RD 82.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Dans les secteurs Aa et Aap :

Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées doivent être obligatoirement raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

Dans le reste de la zone, hormis les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 100 m calculée à compter du mur extérieur du cimetière :

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

A l'intérieur des périmètres de protection rapproché (Aa, Aap) ou éloigné (Ab, Abp) portés au plan, le dispositif d'assainissement envisagé devra être conforme à la réglementation en vigueur et être soumis soit à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène (si la servitude n'est pas instituée), soit au respect de l'arrêté instituant la servitude.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autres réseaux superficiels est interdite.

b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément aux prescriptions des annexes sanitaires.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés sont imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent

Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

SANS OBJET

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf marges spéciales portées au plan, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A50,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la route classée à grande circulation RDN8,
- 35 m de l'axe des RD 26, RD 82,
- 20 m de l'axe des autres routes départementales pour toutes les constructions.

Les constructions non assujetties à cette marge (exception prévues dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), doivent toutefois respecter une marge de recul de :

- 15 m de la limite d'emprise de ces infrastructures,
- 10 m au nom de l'axe des voies ou emprises publiques et des voies privées.

En cas d'élargissement projeté ou de création de voie nouvelle, l'axe et la limite d'emprise de la voie seront déterminés à partir du tracé de la voie projetée.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise

- pour les travaux confortatifs et d'agrandissement des constructions existantes,
- pour les serres.

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

1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 10 mètres.

D= 10 mètres

- Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction, agrandissement ou de restauration de bâtiment existant.
- Les serres peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.
- Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.

Article A 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions et bâtiments nouveaux non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres sans que celle-ci soit supérieure à 30 mètres.

Cette règle des 30 mètres peut ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou topographique dûment démontrée.

2. Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants.

Article A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

La longueur des bâtiments ne doit pas excéder 30 mètres.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des nécessités techniques.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Dans le cas de reconstitution ou de restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 7 mètres.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp, la hauteur des constructions nouvelles sera limitée à 3,5 m.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation EDF qui doivent cependant s'intégrer harmonieusement au cadre environnant.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site.

L'emploi de matériaux de récupération pour la construction des bâtiments, des constructions annexes et des clôtures est interdit.

Les aires de stockage sont interdites à l'extérieur, elles devront être intégrées dans le bâti.

2. Dispositions particulières :

2.1. Couleurs

Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

2.2. Pentes des couvertures

La couverture des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles doit être à une ou deux pentes. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

2.3. Tuiles

Les tuiles doivent être de type « canal » ou rondes, et tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire. Les tuiles plates, mécaniques et les éverites sont interdites.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes. Les toitures terrasses devront être végétalisées. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

2.4. Les panneaux solaires et climatiseurs

Les panneaux solaires doivent être si possible peu visibles des rues, voies et impasses publiques.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Sont interdits en façade et situés au dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, antenne, cheminée, etc.) Les antennes doivent être de préférence intégrées dans la construction, ou lorsque leur fonctionnement les impose à l'extérieur, apposés en toiture. Les climatiseurs intégrés dans les façades devront être masqués par un dispositif esthétique. Les éléments destinés à capter l'énergie solaire sont autorisés.

2.5. Souches

Les souches devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.6. Façades

Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie. Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux-pans de faux bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Les escaliers extérieurs devront être traités en pierre sèche. Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux-pans de faux bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium,

l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

Leur couleur sera définie en fonction d'une palette de couleur déposée en Mairie.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante végétale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

2.7. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages sans murs bahuts ou des claires-voies. La hauteur de la clôture ou du grillage est de 2 m au maximum, y compris le mur bahut qui peut avoir une hauteur de 0,60 m par rapport au sol naturel, et des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois certains murs peuvent atteindre la hauteur de 1,80 m dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement paysager adéquat soit en pierres sèches, soit arborés, plantés ou ajourés.

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

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les clôtures, tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin et être aussi discrètes que possible. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois, et seront en retrait de l'alignement de la voie d'au moins 3 mètres.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m enduit sur toutes leurs faces frotassé fin pourront être autorisés en entrée de lot ; ils seront implantés à 45° par rapport à l'alignement au niveau du portail. Ils permettront de supporter les enseignes, coffrets et boîtes aux lettres.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de part et d'autre de haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 m, avec ou non un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,40 m.

Les piliers de portail peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Lorsque la clôture s'inscrit à proximité de murs en pierres sèches, il pourra être imposé d'utiliser le même type de construction afin de rechercher un aspect similaire.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandées par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

2.8. Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation

préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime général du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3 m par rapport à l'aplomb des façades. Les paraboles seront aussi peu visibles que possible des espaces publics (adossées à un ouvrage en toiture).

2.10. Les enseignes publicitaires et signalisation

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

- Les enseignes publicitaires et signalisation seront incorporées en bandeau sur les façades.
- Les enseignes en superstructure au dessus des acrotères sont strictement interdites. De la même manière la signalisation sera incorporée dans les murs de clôtures de part et d'autre des portails.

2.11. Terrassements

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp

- Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.
- Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

2.12. Implantation

Dans les secteurs A, Aap, Abp :

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme afin que les constructions soient « absorbées » par le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

Mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
Les talus doivent être plantés.

2.13. Les murs de soutènement

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50 m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

2.14 Divers

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

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

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible

Article A 12 – STATIONNEMENT

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

2. Les annexes, notamment les garages, doivent être attenants ou incorporés aux constructions principales.

3. Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

Les aires de stationnement seront entourées de végétation de type haies accompagnées d'arbres de haute futaie.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger. Ces espaces sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Ap, Aap, Abp :

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

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres ou espaces cultivés) dans la proportion d'au moins 40 %, qui auront comme fonction d'intégrer au maximum le bâti dans son environnement. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront

obligatoirement engazonnés et plantés d'arbustes constitués d'essences locales et variées comportant au maximum 50% de persistants.

Toute opération de défrichage, d'abattage ou de plantation d'arbres sera soumise à autorisation préalable des autorités communales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Toutefois, la surface de plancher des constructions individuelles à usage d'habitation autorisées en application de l'article A 2, ne pourra excéder un maximum de 250 m².

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et de la valeur du boisement.

- Des entités paysagères formant l'identité et la qualité environnementale qui sont constituées par :
 - o Les espaces boisés, dont l'espace naturel sensible du Castillon

- La richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels :
 - o ZNIEFF du Gros Cerveau
 - o ZNIEFF Gisement à rudistes du Santonien
 - o ZNIEFF Le Vieux Beausset
 - o ZNIEFF Le Grand Vallat

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à confirmer et affirmer leur destination et à maîtriser leur évolution pour les secteurs pouvant faire l'objet d'aménagements particuliers.

Cette zone comporte ainsi 5 secteurs :

- Les secteurs correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable : Na (périmètre rapproché) et Nb (périmètre éloigné),

- Un secteur Nc réservé :
 - o aux aires de stationnement de véhicules automobiles ouvertes au public,
 - o aux installations classées pour la protection de l'environnement en particulier l'exploitation des carrières, des installations de traitement nécessaires à la valorisation des matériaux de carrières et les activités connexes type centrale d'enrobés, centrales à béton, centre de tri du BTP.

- Un secteur Ne destiné à accueillir les activités liées à l'ouverture au public d'un espace naturel sensible, conformément aux dispositions énoncées dans les articles L-142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Un secteur Ni accueillant des activités de camping, hors activités commerciales.

- Un secteur Nlr de tourisme et de loisirs, destiné à accueillir l'hébergement de plein air, des aires de jeux et de sport ouvertes au public, des équipements publics d'accompagnement (espaces verts publics et jeux, local public d'informations et d'initiative).
Ce secteur est fortement exposé au risque d'incendie de forêt, c'est pourquoi il est nommé avec un indice « r ».

- Le secteur Npr
 - o Il s'agit d'un secteur dans lequel sont implantés des parcs résidentiels de loisirs (PRL).
 - o Une partie de ce secteur Npr est couverte par une trame correspondant à un secteur de risques soumis à des prescriptions spéciales.
 - o Ce secteur est fortement exposé au risque d'incendie de forêt, c'est pourquoi il est nommé avec un indice « r ».

Cette zone comprend des secteurs soumis à l'aléa inondation. Dans ces secteurs, il convient d'appliquer l'article L 123-1.10 du code de l'urbanisme.

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

Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou à usage d'activités,
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, hormis dans les secteurs NI, Nlr et Npr,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, hormis les secteurs NI, Nlr et Npr
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, sauf dans les secteurs NI, Nlr et Npr,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, hormis dans le secteur Npr,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les garages collectifs de caravanes, sauf dans le secteur Nc,

Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisé ce qui n'est pas interdit à l'article N 1 précédent, notamment :

- Les travaux confortatifs, transformations ou agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que :
 - La construction ne soit pas dans le périmètre hachuré sombre porté au document graphique comme zone de risques, ni dans un rayon de 200 mètres de la station d'épuration et/ou de son extension future, (ou de 100 mètres lorsque celle-ci sera réalisée), ni dans le secteur Na (périmètre de protection rapprochée des forages),
 - L'agrandissement des constructions à usage d'habitation est limité à 40 m², à condition que la construction existante à l'approbation du PLU ait une surface de plancher initiale d'au moins 40 m², et que l'agrandissement n'ait pas pour objet de porter la surface de plancher finale, extension comprise, à plus de 250 m².
 - La construction, si elle est à usage d'habitation, et si elle est située dans les zones d'exposition aux bruits de l'aérodrome, ou dans une bande de 200 mètres, à compter de la chaussée de la RDN8, respecte les normes d'isolation acoustique, soit du plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome, soit de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 au terme duquel la RDN8 est classée voie bruyante.
 - La construction, si elle est située dans un périmètre de trame grisée claire, soit précédée d'une étude géotechnique.
 - La construction soit située en dehors des zones définies en risque fort d'incendie
 - Les équipements publics d'infrastructure et les équipements d'intérêt généraux,
 - Les constructions liées à la réalisation des «équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la commune ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt général,

- Les modes d'occupation du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du code de l'urbanisme.
- Les installations, constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les terrassements, affouillements et exhaussements nécessités par son exploitation.
- Les piscines et bassins d'agrément, non ouvertes au public, à condition d'être le complément d'une construction à usage d'habitation, les locaux annexes de la piscine (locaux d'entretien, stockage...) ne pouvant dépasser une surface de plancher de 20 m². Il est conseillé d'équiper les piscines de motopompes dans un but de prévention du risque incendie,
- Les abris visant à stocker des outils d'une superficie maximale de 12 m², à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres, qu'ils soient bâtis en pierre sèche et que la couverture soit réalisée en tuiles de réemploi ou à défaut, de tuiles de type «vieilli»,
- Pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U, les travaux, serres et autres, les installations nécessaires à leur conservation, à leur modernisation ou à leur transformation sont autorisées sans qu'ils aient pour effet une extension de la surface du terrain qu'elles occupent.

Dans le secteur Nc :

- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement de véhicules automobiles ouvertes au public, et le stockage de caravanes.
- Les carrières, ballastières, gravières, et dépôts de matériaux, y compris la remise en état et la revégétalisation du site après exploitation.
- Les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières, aux stockages d'inertes et aux activités de tri, ainsi que les clôtures.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les dépôts de matériaux du BTP.

Dans le secteur Ne :

Les activités liées à l'ouverture au public d'un Espace Naturel Sensible, conformément aux dispositions énoncées dans les articles L-142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nl :

L'activité de camping ainsi que les activités qui y sont liées.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

Sont soumis à conditions spéciales :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation admis dans la zone : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à la condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

La création de nouveaux accès directs liés à des constructions sur les voies suivantes est interdite sur les RDN 8, RD 2, RD 26, RD 226 et RD 559 B.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, aucune voir automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

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

3.3 Dans les secteurs Nlr et Npr

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

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur, et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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

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

4.1. Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle ou rénovée, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le système retenu soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes réglementaires en vigueur, afin d'éviter tous risques de pollution des eaux superficielles ou souterraines, ou gênes du voisinage.

Toutes dispositions seront prises pour la récupération des huiles et carburants par des dispositifs étanches.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet, ou à défaut, dirigés vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignés (Nb) porté au plan, de dispositif d'assainissement envisagé devra être conforme à la réglementation en vigueur, et être soumis soit à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène, si la servitude n'est pas instituée, soit au respect de l'arrêté instituant la servitude lorsque celle-ci est établie.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.2 Electricité- Télécommunications

Toute nouvelle création de réseau électrique ou de télécommunications et tout nouveau raccordement à ces réseaux sont interdits sauf s'il s'agit d'équipements publics. Toutefois, les bâtiments à usage d'activités agricoles existants à la date d'approbation du PLU ne sont pas concernés.

Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans les secteurs NI, Nlr et Npr, la superficie minimale des parcelles susceptibles de recevoir des installations de camping ne peut être inférieure à 10 000 m².

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 100 m de l'axe de l'autoroute A50,
 - 75 m de la RDN8
 - 35 m de l'axe des RD 26, RD 2, pour les constructions à usage d'habitation,
 - 20 m de l'axe des RD 559 B et RD66
 - 25 m de l'axe des autres routes départementales les constructions répondant à une autre affectation.

En aucun cas les constructions ne pourront être situées à moins de :

- 15 m de la limite d'emprise de ces infrastructures,
- 10 m au moins de l'axe des voies ou emprises publiques et des voies privées existantes à modifier ou à créer.

En cas d'élargissement projeté ou de création de voie nouvelle, l'axe et la limite d'emprise de la voie seront déterminés à partir du tracé de la voie projetée.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de restauration et reconstruction ou agrandissement de bâtiments existants.

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

Dans les secteurs Nlr et Npr :

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative d'enceinte des PRL soit au moins égale à 10 mètres.

D= 10 mètres

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants.

Article N 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- b. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur de l'extension doit être sensiblement la même que celle du bâtiment initial.

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

Dans les secteurs Nlr et Npr :

- a) La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 4 mètres
- b) Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :
 - Pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
 - Dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 4 mètres

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

En aucun cas, les constructions et installations autorisées à l'article N 2 ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation d'un site archéologique.

Dans le secteur Npr, la réglementation générale applicable aux PRL doit être respectée (cahier des charges).

2. Dispositions particulières

- Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible,

- Les volets en PVC sont interdits,

- Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci,

- Le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit,

- Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse,

- En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

- Les clôtures doivent être discrètes.

- Antennes paraboliques :

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime général du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

- Adaptation au sol des constructions :

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades enterrées par une quelconque excavation.

Les talus de remblais sont interdits. Seules sont autorisées la reconstitution de restanques sur une hauteur totale maximale de 4 mètres et dont chaque murs sont d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Dans le cas de murs de soutènement, l'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de

soutènement.

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou parement pierre enduits dans des tons « pierre » de la couleur du site.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

- Les toitures terrasse sont autorisées.

- Les clôtures doivent être discrètes (haies vives, grillages).

Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, ou des claires-voies. Sur limites séparatives les clôtures peuvent être constituées de haies vives, de grillages sans murs bahuts. La hauteur de la clôture ou du grillage est de 2 m au maximum.

Toutefois certains murs peuvent atteindre la hauteur de 1,80 m dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement paysager adéquat soit en pierres sèches, soit arborés, plantés ou ajourés.

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

Article N 12 – STATIONNEMENT

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

Dans le secteur Nc, il doit être aménagé sur le terrain les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins de l'exploitation.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

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

2. Pour les terrains aménagés en parc résidentiel de loisirs de camping et de stationnement de caravanes, il est demandé au moins une place par tente, par caravane et par habitation légère de loisirs.

3. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec plantations, à raison d'un arbre pour trois emplacements.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- Tout terrain de camping ou caravanning créé ou aménagé dans le secteur NI doit comporter au moins 30 % de la surface du terrain en espaces verts et aires de jeux.

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger. Ces espaces sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nc:

- Durant l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état.
- Toute décharge sauvage est interdite.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

- Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
- Les arbres et la végétation existants sur les terrains aménagés en parc résidentiel de loisirs, de camping et de stationnement de caravanes doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de constructions doivent être remplacés à raison de 1 pour 1.
- 30 % au moins des terrains de camping, de caravanage ou des parcs résidentiels de loisirs doit être affecté à des aires de jeux où à des espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

L'extension des constructions existantes ne pourra avoir pour effet de porter la surface de plancher des constructions à plus de 250 m².

Dans le secteur NI, la densité pour les terrains de camping – caravaning ne peut excéder 50 emplacements à l'hectare.

Dans les secteurs Nlr et Npr :

La capacité d'accueil des nouveaux terrains de camping ne peut dépasser 50 emplacements à l'hectare. Lorsque ces terrains accueillent des habitations légères de loisirs : le nombre de celles-ci ne peut être supérieure à 35.

Concernant les autres dispositions, la réglementation générale applicable aux PRL doit être respectée (cahiers des charges).

ANNEXES DU REGLEMENT DU PLU

ANNEXE N°1

LISTE DES RUISSEaux CLASSES

Par arrêté préfectoral du 2 Décembre 1960 :

LE REAL MARTIN, du château de la Braquety au confluent avec le Grand Vallat

LA RAGLE, tout le parcours sur la commune

LE RAYOL, du quartier du Cas au confluent avec le Réal Martin

ANNEXE N°2

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

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 eu Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

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

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