LA FARLÈDE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 6

PIECE 3 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme modifié

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan Local d'Urbanisme	12/04/13
Modification N°1 du PLU	07/04/14
Modification N°2 du PLU	24/11/15
Modification N°3 du PLU	07/10/16
Modification N° 4 du PLU	17/02/17
Modification simplifiée N° 1	28/09/17
Modification N° 5 du PLU	28/06/18
Modification N° 6 du PLU	

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN. 5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 7
ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES 7
ARTICLE 6 - ZONE DE BRUIT 7
ARTICLE 7 - RISQUES MAJEURS 8
ARTICLE 8 - LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 8
ARTICLE 9 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES 8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 12

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 13
Caractère de la zone : 13
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 13
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 14
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 20
Caractère de la zone : 20
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 20
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 28
Caractère de la zone : 28
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL 28
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 29
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 36
Caractère de la zone : 36
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 36
SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 37
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 43
Caractère de la zone : 43
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 43
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 43

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 47

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH1 48
Caractère de la zone : 48
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 48
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 49
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH2 55
Caractère de la zone 55
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 55
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 56
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH3 60
Caractère de la zone : 60
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 60
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 61
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE1 66
Caractère de la zone : 66
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 66
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 67
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE2 71
Caractère de la zone : 71
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 71
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 71
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE3 75
Caractère de la zone : 75
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 75
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 75

CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL 79
Caractère de la zone : 79
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 79
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 79

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 83

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 84
Caractère de la zone : 84
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL. 84
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 85

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 89

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1 90
Caractère de la zone : 90
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 90
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 90
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2 93
Caractère de la zone : 93
SECTION I.- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 93
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 93

ANNEXE : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE 97

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Farlède.

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 se substituent aux « Règles Générales de l'Urbanisme » faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 et R111-31 à R111-51.

2 - Les articles L102-13 et L 424-1 du code de l'urbanisme, concernant les constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, et les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique, restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3- Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, soumises aux dispositions de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, dont la liste et la localisation figurent en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.):
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents)
- les Espaces Boisés Classés au Plan Local d'Urbanisme
- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », zones agricoles « A » et en zones naturelles « N », selon la nomenclature suivante :

<u>Zones urbaines :</u>

Les zones urbaines dites « U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- La zone UA correspondant au centre-ville. Elle comprend les secteurs UAa correspondants aux hameaux des Mauniers, des Laures, des Grands, des Fourniers, des Guiols, et le secteur UAb.
- La zone UB zone de densité moyenne, extension autour du centre comprenant le secteur UBa. Elle comprend les secteurs UBb et UBc soumis à orientations d'aménagement.
  Elle comprend une zone UBa1, bénéficiant d'une majoration du volume constructible, en application de l'article L151-28 du code de l'urbanisme afin de favoriser la création de logements sociaux.

- La zone UC correspondant aux zones résidentielles de la commune. Elle comprend les secteurs UCa et UCb
- La zone UE réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau, sportives et d'enseignement. Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd
- La zone UF correspondant au centre pénitentiaire

Zones à urbaniser :

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

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

- La zone AUH1 correspond à une zone de seconde périphérie du village, peu dense, et déjà largement occupée, et où l'urbanisation pourra se poursuivre au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et avec une superficie minimale des parcelles, afin de préserver l'ambiance paysagère de la zone.

- La zone AUH2 correspond aux zones de première périphérie du village, à urbaniser avec des densités équivalentes au tissu environnant, et suivant orientations d'aménagement. Elle comprend les secteurs :
  - AUH2A dont l'indice A se reporte au règlement UA.
  - AUH2B dont l'indice B se reporte au règlement UB
  - AUH2C dont l'indice C se reporte au règlement UC
- Les zones AUH3 constituent des réserves foncières

Les zones à urbaniser à vocation industrielle et artisanale

- La zone AUE1 réservée à l'accueil futur d'activités de bureau et hôtelières, soumise à l'article L.111.6 du code de l'urbanisme et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU avec orientations d'aménagement prenant en compte les dispositions en faveur de l'article L111-6, L111-7, L111-8 et L111-10 du Code de l'Urbanisme.
- La zone AUE2, correspondant à une zone d'activités existantes développée dans un secteur dépourvu d'équipements et réseaux publics, et où en l'absence de réseaux suffisants, toute nouvelle urbanisation, changement d'affectation ou extension seront interdits.
- La zone AUE3, est une zone d'activités future dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

La zone à urbaniser à vocation d'équipements publics de sport et loisirs

- La zone AUL destinée à l'accueil d'activités de loisir et sportives en entrée sud de la commune

Zones agricoles :
Les zones agricoles dites « A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :
- La zone A correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone Aa correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, non constructible car située dans le cône de visibilité protégé depuis la route départementale 554 identifié au PADD
- La zone Ah de taille et capacité limitées où seule l'extension des constructions existantes est autorisée

Zones naturelles :
Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :
- La zone N1 correspondant aux zones naturelles protégées de la Commune.
- La zone N2 correspondant à une zone présentant des qualités paysagères que la commune souhaite préserver. Elle comprend l'ancienne zone rurale de Pierre Blanche, constituant un cône de vue à préserver identifié au PADD, le secteur des gâches en piémont du Coudon, et le secteur de Pierrascas déjà bâti et présentant des qualités paysagères.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'un immeuble bâti ayant une existence légale n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - ZONE DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs affectés par le bruit (tels qu'indiqués dans les annexes du PLU) sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions résultant :
- de la directive 2002/49/CE du parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évacuation et à la gestion du bruit dans l'environnement
- de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 27.03.2013, relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A 57),

- de l'arrêté préfectoral du 01.08.2014, relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD).

Les voies classées bruyantes sur le territoire communal sont :
- Autoroute A 57 classée en catégorie 2
- RD 97 (ex RN97) classée en catégories 3 et 4 suivant les tronçons
- RD 67 classée en catégorie 3
- RD 554 classée en catégorie 4
- Voie ferrée Ligne Marseille-Vintimille

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.
Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

ARTICLE 7 - RISQUES MAJEURS

La commune de La Farlède est soumise aux risques et aléas suivants :

- Risques inondation et de ruissellement
- Risque de feux de forêt
- Aléa retrait-gonflement des argiles
- Risques de mouvements de terrains : La commune dispose d'un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral du 11/01/1989 qui délimite le périmètre des zones soumises à des risques : zone bleue, soumise à des mesures de prévention (risques d'effondrements, d'affaissements ou de chutes de blocs et de pierres), zone rouge, inconstructible Ce document en tant que servitude d'utilité publique et plus particulièrement son règlement s'applique à tous les modes d'occupations ou d'utilisations du sols à l'intérieur des zones identifiées par le PER. Ledit PER est annexé au dossier de PLU.
- Risques sismiques
- Transport de matières dangereuses

ARTICLE 8 - LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dans les zones urbaines UB et à urbaniser (AU) affectées à l'habitat, à l'exception de la zone AUH1, tout nouveau programme d'aménagement d'ensemble devra comprendre un minimum de 50 % de logements sociaux locatifs.

ARTICLE 9 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 09/10/2009. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.
Sur la commune de La Farlède, a été définie une zone archéologique par arrêté préfectoral n°83054-2053 en date du 29/04/2005. A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC,

devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art. R 523-4, R 523-6).
Hors de cette zone archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. R 523-12).
En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la -Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Villa du Reganas	Regana/Pierre Blanche	Villa	Gallo-romain		1992 ; B2(1);B2(49);B2(50a);B2(52a);B2(54);B2(55);
2	Lotissement Saint Lazare		Sépulture	Gallo-romain	Localisation approximative	
3	Pompiens (Les)		Construction	Gallo-romain		
4	Eglise Saint Jean		Eglise	Moyen âge classique – époque contemporaine	Loc. et extension connues	
5	Eglise Sainte Trinité	La trinité	Eglise	Moyen âge		1992;B1(10);
6	Avenue de la République/ Place de la liberté	Le village	Nécropole	Gallo-romain	Localisation approximative	
7	Les Grands		Sépulture	Gallo-romain	Localisation approximative	
8	La grande pièce		Occupation	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	
9	Lotissement quartier des Fourniers		Sépulture	Gallo-romain	Localisation approximative	
10	Tourraches (les)		Occupation	Gallo-romain		
11	Farlède (La)	Le village	Habitat	Gallo-romain		1992;A4(102);A4(125); A4(303);A4(304);A4(305);
12	Patrimoine	La Castille	Habitat	Bas empire		1992 ;AR(5)
13	Garrejade Sud	La Castille	Occupation	Gallo-romain		1992 ;AO(69a) ;
14	Garrejade Nord	La Castille	Habitat	Gallo-romain		1992 ;AO(69a) ;
15	Laures (les)	Regana	Aqueduc	Gallo-romain		1992 ;B1(61) ;
16	Avenue de la république / Place de la liberté	Le Village	Eglise	Moyen Age	Localisation approximative	
17	La Grande pièce		Occupation	Paléonitique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	
18	La Font des Fabres		Voie	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
19	La Font des Fabres		Construction	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
19	La Font des Fabres		Fossé	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
20	La Font des Fabres		parcellaire	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
20	La Font des Fabres		Trace agraire	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
21	La Font des Fabres		Habitat	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
21	La Font des Fabres		Puits	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
22	La Font des Fabres		Drainage	Période récente	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)

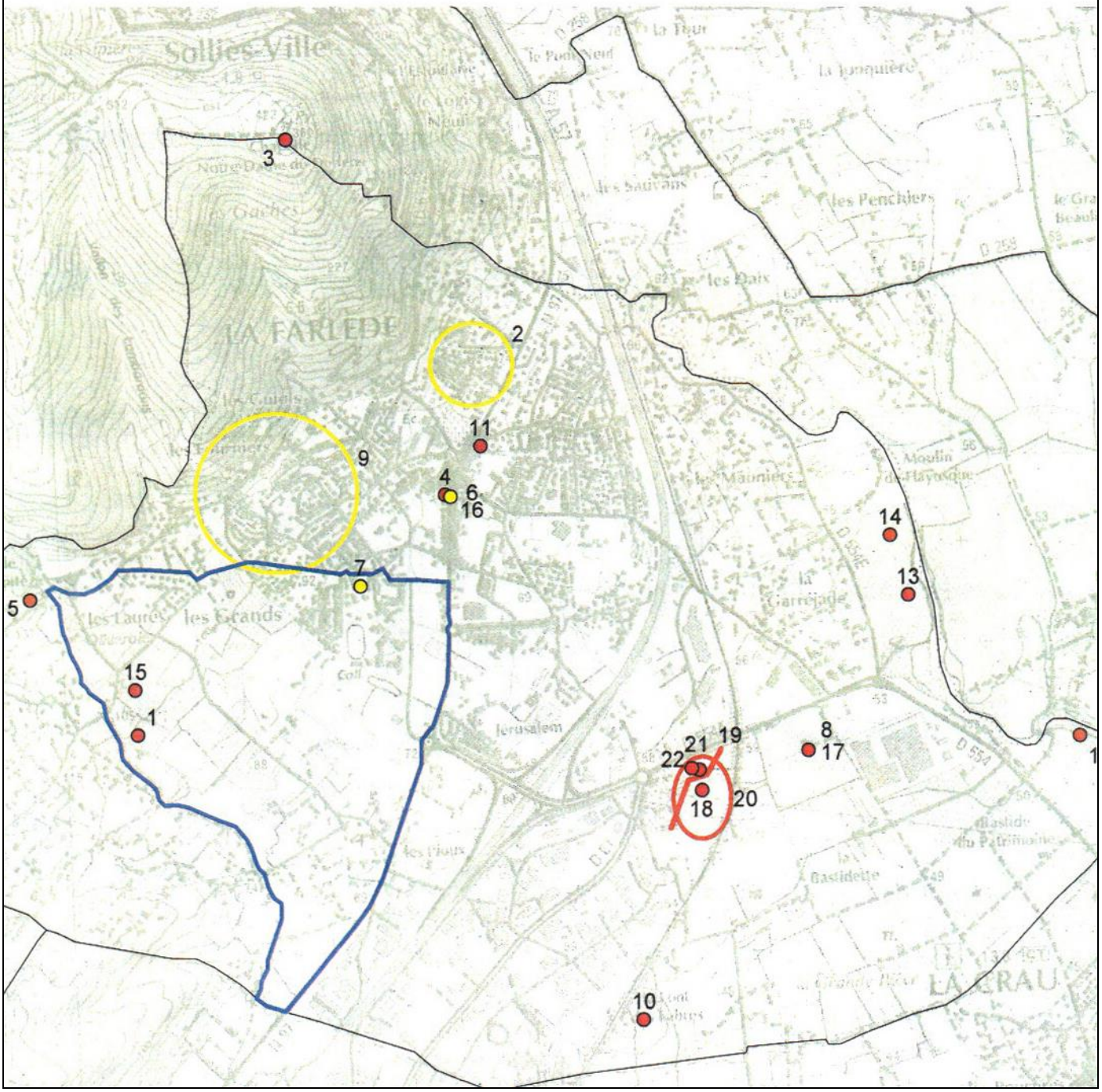
83 / LA FARLEDE - Extrait de la carte archéologique nationale sur le territoire communal

Entité archéologique - localisation précise

Entité archéologique - localisation approximative

Zone de présomption de prescription archéologique

Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base de données Patriarche - État au 09/10/2009
Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/20 000 e



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces, d'activités de bureau et artisanales, constructions sanitaire et sociale et équipements publics où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et de développer la fonction de centre urbain.

Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant aux hameaux des LAURES, des GRANDS, des FOURNIERS, des MAUNIERS, et des GUIOLS. Ces hameaux sont caractérisés par leur urbanisation en grappe dont il convient de préserver le caractère. un secteur UAb où la hauteur est limitée

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

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article UA.2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé.
- les activités industrielles

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

- Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone autre que celle interdite à l'article UA.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur et qu'elles soient compatibles avec une zone centrale d'habitation et qu'elles ne présentent pas de danger ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé et la salubrité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -Accès
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
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.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

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.

ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2 - Assainissement :
a) Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux 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 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 ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

4-Les citernes et réservoirs :
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l’intérieur des bâtiments ou enterrées

ARTICLE UA. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

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

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises
a) dans le secteur UAa pour tenir compte du caractère des hameaux,
b) à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou opération d'ensemble.
c) si les façades ne sont pas sur le même plan, afin de favoriser une bonne insertion dans le tissu environnant
d) pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
e) pour les équipements publics

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

1 - dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelque soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Le dernier niveau peut être réalisé en retrait de 5m de l'alignement.
2 - Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent être reconstruits sur emprises pré-existantes.
3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
a) à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou opération d'ensemble sous réserve de la présentation d'un plan de masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.
b)dans le secteur UAa si l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
c)dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date de publication du P.L.U.
d) pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

1 - Sauf en cas de reconstruction de bâtiments existants, 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. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
a) pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante.
b) dans le secteur UAa pour respecter le caractère de la zone.
c) dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
d) pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

1 - dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.
2 - Une emprise au sol différente peut être admise :
a) pour la reconstruction de bâtiments existants à la date de d'approbation du PLU
b) pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :
- 12 m en UA
- 9 m en UAa
- 7 m en UAb

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 3 m de plus que la hauteur de l'égout.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent ainsi que les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect 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.
Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Les couvertures :
a) Pentes
Les toitures sont simples généralement à 2 pentes opposées, ou en terrasses.
La pente des toitures en tuile doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35%.
b) Tuiles
Si la couverture est réalisée en tuiles, elle le sera en tuiles rondes « tuiles canal », ou en tuiles romanes.
Les tuiles plates mécaniques, et les plaques sous tuile non recouvertes sont interdites.
c) Débords avals de la couverture en tuile
Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
d) Souches

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

e)Panneaux solaires
Leurs proportions et leurs dimensions doivent être les plus harmonieuses et les plus discrètes possibles, particulièrement pour les toitures visibles de la voie.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction.

2.2. Les façades :

a) Revêtement
- Les façades doivent être réalisées ou revêtues de préférence avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit se référer à la palette des couleurs disponible en mairie
- Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les ouvertures
Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone.

c) Les menuiseries
Les menuiseries doivent être de type "traditionnel".

d) Balcons
Ils doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone.

e) Appareils extracteurs d'air et de climatisation avec groupe extérieur
Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués. Les eaux de condensation doivent être récupérées et dirigées vers un dispositif de collecte ou d'évacuation pluvial.

3 - Les clôtures :

a) Généralités :
- Les murs, quels qu'ils soient, seront réalisés en pierre ou seront enduits des deux côtés.
- Les clôtures à réaliser dans les jardins protégés identifiés au document graphique seront constituées de muret de hauteur 0,40 m maximum, surmonté de grillage ; la hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m maximum.
- Le mur bahut sera réalisé en pierre ou sera enduit des 2 cotés. La couleur des enduits sera à harmoniser avec les enduits des clôtures voisines, à défaut, elle sera conforme à la palette de couleur disponible en mairie.
- Les claires voies seront en fer forgé (peinture couleur foncée) ou en bois (couleur foncée).
- Les grillages seront de couleur foncée

Sont interdits dans tous les cas :
- les claires voies en balustres ou en PVC
- les pare-vues ou brise-vues quels qu'ils soient
- la végétation synthétique.

Hormis une haie végétale, rien ne pourra doubler une clôture.

b) Murs de clôture sur voie :
   - dans le cas général, les murs de clôture seront constitués d'un mur bahut de 0,80m maximum surmonté de grilles de préférence, ou de grillages à claire voie doublés coté privé par de la végétation et dont la hauteur totale sera de 1,80 m maximum. La végétation pourra atteindre 2m de hauteur.
   - dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs de clôture sur voies seront de coloris identique.

c) Murs de clôture entre propriétés : ils pourront être constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles ou grillages à claire voie, ou par un grillage à claire voie d'une hauteur totale de 1m80 et de préférence doublé d'une végétation

d) Murs de clôture en soutènement :
   Dans tous les cas, les seules clôtures réalisables sur un mur de soutènement, aménagé ou non en restanques, sont soit un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m, soit un muret de 0,40 m de hauteur maximale, surmonté de grillage, l'ensemble ayant une hauteur maximale de 1,80 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le périmètre soumis à Taxe d'Aménagement Majorée Centre-Ville :
- 0,5 place de stationnement ou de garage par logement au moins
- pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement devra se situer en sous-sol
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements

- dans le périmètre non soumis à Taxe d'Aménagement Majorée Centre-Ville :
- 2 places de stationnement ou de garage par logement au moins
- pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement devra se situer en sous-sol
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements

b) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire :

- dans le périmètre soumis à Taxe d'Aménagement Majorée Centre-ville :

- une place de stationnement ou de garage pour 80 m2 de surface de plancher

- dans le périmètre non soumis à Taxe d'Aménagement Majorée Centre-ville :

- une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher.

c) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

d) pour les restaurants :

- dans le périmètre soumis à Taxe d'Aménagement Majorée Centre-ville :

- une place de stationnement pour 40 m2 de restauration

- dans le périmètre non soumis à Taxe d'Aménagement Majorée Centre-ville :

- une place de stationnement pour 10 m² de restauration.

e) Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle

f) pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales et pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour 2,5 lits.

Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1 – A défaut d'indication spécifique sur le plan masse du projet, les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts.

2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre de haute tige d'une circonférence de 18/20 appartenant à la gamme méditerranéenne, et de préférence feuillu, et suivant la règle suivante : pour un arbre abattu, un arbre replanté. Les arbres hors caractère sont à proscrire (Cyprès bleus, Cyprès de Leyland, Eucalyptus bleu...) Les espèces allergènes comme le cyprès sont vivement déconseillées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone de densité moyenne en extension du centre destinée à l'accueil d'habitat et activités liées. L'habitat sera réalisé sous forme de collectifs.
Elle comprend les secteurs :
- UBa correspondant à la zone dite du « doigt de gant »,
- UBa1 dans lequel, une majoration du volume constructible de 50% dans le cas de construction de logements sociaux est prévue en application de l'article L151-28 du CU
- UBb destiné à l'accueil d'activités commerciales alimentaires de moyennes surfaces
- UBc destiné à recevoir des structures d'accueil pour personnes âgées et jeunes enfants ainsi que les commerces et services qui leur sont liés.

Dans les secteurs UBb et UBc l'urbanisation devra se faire dans le respect des orientations d'aménagement et dans les conditions définies par le règlement.
Tout nouveau programme d'aménagement d'ensemble devra comprendre un minimum de 50 % de logements sociaux locatifs.

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

ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- Les constructions isolées dans les gabarits figurant dans les orientations d'aménagement
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé.
- les activités industrielles

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

- Dans les gabarits figurant dans les orientations d'aménagement, les constructions sont autorisées sous forme de collectifs
- Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone et les orientations d'aménagement, autre que celle interdite à l'article UB.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, qu'elles soient compatibles avec une zone centrale d'habitation.

- Les affouillements et exhaussements du sol 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une 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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

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.

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. Cette desserte doit être réalisée conformément aux orientations d'aménagement.

D'une manière générale, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2 -Assainissement :

a) Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.

- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.

- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3 -Réseaux divers :
Pour les opérations nouvelles et dans le cas de constructions en continu, les réseaux divers de distribution (eau, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains ou apposés en façade pour les parties construites en continu.

4-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE UB. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) En dehors des zones UBb et UBc
   - Sauf marges de recul portées au plan, toute construction (balcon non compris), doit respecter un recul minimum :
     - de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
     - de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à un autre usage de part et d'autre de l'autoroute Est.

   - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
     Pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

2) En UBb et UBc :
   - les constructions devront être implantées à l'intérieur des gabarits figurant dans les Orientations d'Aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements.

Des implantations différentes seront admises pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

1) En dehors des zones UBb et UBc :
   - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
   - Sur le terrain objet de l'emplacement réservé n° 75, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les dispositions prévues au paragraphe suivant ne sont pas applicables.
   - Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
     a) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
     b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur sera égale au maximum aux 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.
   - Des implantations différentes peuvent être admises :
     a) pour la construction de piscines qui pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives
     b) pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

2) En UBb et UBc :
   - les constructions devront être implantées à l'intérieur des gabarits figurant dans les Orientations d'Aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements
   - Les piscines et locaux techniques enterrés peuvent être implantés à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

1) En dehors des zones UBb et UBc
   - Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.
   - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
     a) dans le cas de construction de piscines et des locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.
     b) pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

2) En UBb et UBc :
   - Les constructions seront implantées à l'intérieur des gabarits figurant sur les orientations d'aménagement.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL

1) Hors zone UBb et UBc, la surface maximale d'emprise au sol des constructions hors emprise de piscines, par rapport à la superficie du terrain est fixée à 50 %. Cette surface maximale d'emprise au sol est portée à 75 % dans la zone UBa1 dans le cas d'une opération de construction de logements comportant au minimum 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.
2) Non réglementé pour les équipements publics et les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 12 mètres en UB et UBa
- 12 mètres en UBa1 ou 15 mètres dans le cas d'une opération de construction de logements comportant au minimum 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sur le terrain objet de l'emplacement réservé n° 75, la hauteur est limitée à 12 mètres.
- 9 mètres en UBb
- 13 mètres en UBc

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 3 m de plus que la hauteur de l'égout pour les constructions à usage d'habitation. Non réglementé pour les autres constructions.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, ainsi que les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec le tissu environnant et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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

2 - Dispositions particulières :

2.1. Les revêtements de façades :
-Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Dans le cas d'utilisation d'enduits, l'aspect de finition sera de type « grain fin »
- Les façades « miroir » sont interdites

2.2. Les couvertures :
a) Pentes
Les toitures sont simples généralement à 2 pentes opposées, ou en terrasses.
La pente des toitures en tuile doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35%.

b) Tuiles
Si la couverture est réalisée en tuiles, elle le sera en tuiles rondes « tuiles canal », ou en tuiles romanes. Les tuiles plates mécaniques, et les plaques sous tuile non recouvertes sont interdites.
c) Débords avals de la couverture en tuile
Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

2.3 - Les panneaux solaires :
Leurs proportions et leurs dimensions doivent être harmonieuses et discrètes.

2.4 – les Appareils extracteurs d'air et de climatisation avec groupe extérieur
Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués. Les eaux de condensation doivent être récupérées et dirigées vers un dispositif de collecte ou d'évacuation pluvial.

2.5 - Les clôtures :
a) Généralités :
- Les murs, quels qu'ils soient, seront réalisés en pierre ou seront enduits des deux côtés.
- Les clôtures à réaliser dans les jardins protégés identifiés au document graphique seront constituées de muret de hauteur 0,40 m maximum, surmonté de grillage ; la hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m maximum.
- Le mur bahut sera réalisé en pierre ou sera enduit des 2 cotés. La couleur des enduits sera à harmoniser avec les enduits des clôtures voisines, à défaut, elle sera conforme à la palette de couleur disponible en mairie.
- Les claires voies seront en fer forgé (peinture couleur foncée) ou en bois (couleur foncée).
- Les grillages seront de couleur foncée

Sont interdits dans tous les cas :
- les claires voies en balustres ou en PVC
- les pare-vues ou brise-vues quels qu'ils soient
- la végétation synthétique.

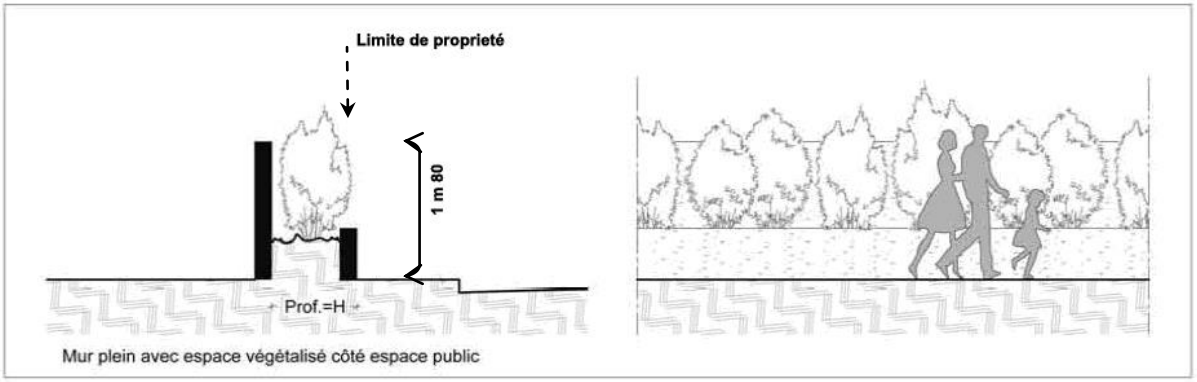
Hormis une haie végétale, rien ne pourra doubler une clôture.

b) Murs de clôture sur voie :

- dans le cas général, les murs de clôture seront constitués d'un mur bahut de 0,80m maximum surmonté de grilles de préférence, ou de grillages à claire voie doublé coté privé par de la végétation et dont la hauteur totale sera de 1,80 m maximum. La végétation pourra atteindre 2m de hauteur.

- dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs de clôture sur voies seront de coloris identique

- dans le cas d'une opération d'ensemble, les murs de clôtures seront constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles d'une hauteur totale de 1m80, avec aménagement paysagers sur une bande de 0,60m minimum coté espace public



- dans le cas d'une parcelle attenante à une opération d'ensemble dont les murs de clôture ont été édifiés comme indiqué sur le cas précité, il pourra être demandé de poursuivre ce type de clôture sur la parcelle de manière à créer une unité d'ensemble

c) Murs de clôture entre propriétés : ils pourront être constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles ou grillages à claire voie, ou par un grillage à claire voie d'une hauteur totale de 1m80 et de préférence doublé d'une végétation

d) Murs de clôture en soutènement :
Dans tous les cas, les seules clôtures réalisables sur un mur de soutènement, aménagé ou non en restanques, sont soit un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m, soit un muret de 0,40 m de hauteur maximale, surmonté de grillage, l'ensemble ayant une hauteur maximale de 1,80 m.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT

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

1 - Les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement par logement au moins.
- Pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement devra se situer en sous-sol. Une telle obligation ne sera pas applicable pour la réalisation de logements locatifs sociaux et dans les zones touchées par un risque d'inondation (identifié ou assimilé)..

- 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements

b) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : dans les secteurs UBb et UBc, une place de stationnement ou de garage par tranche de 60 m² de surface de plancher.

c) pour les locaux de services et locaux techniques de la caserne de la gendarmerie : non réglementé

d) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

e) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de surface de restauration

f) Pour les commerces
- commerces alimentaires : 7 places pour 100 m² de surface de vente.
- autres commerces : pour les constructions périphériques à usage de service, de commerces non alimentaires ou de commerces alimentaires spécialisés, les normes peuvent être moins élevées sans être inférieures à : 4 places pour 100 m² de surface de vente.

g) pour les structures d'accueil et hébergement médicales et paramédicales et pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 2,5 lits

h) Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

2 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.
Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 30m (à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places), soit à participer à la réalisation d'un parc de stationnement public conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme.

3 - Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.
2 - Pour toute opération d'ensemble, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain.
3 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre de haute tige d'une circonférence minimum de 18/20 appartenant à la gamme méditerranéenne, et de préférence feuillu, et suivant la règle suivante : pour un arbre abattu, un arbre replanté. Les arbres hors caractère sont à proscrire (Cyprès bleus, Cyprès de Leyland, Eucalyptus bleu...) Les espèces allergènes comme le cyprès sont vivement déconseillées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités liés ou les bâtiments sont généralement construits en ordre discontinu.
Elle comprend les secteurs :

- UCa situé en piémont du Coudon dont le caractère est à préserver pour des raisons paysagères
- UCb destiné à l'accueil d'activités hôtelières

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

ARTICLE UC. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article UC. 2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé.
- les activités industrielles

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

- Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone autre que celle interdite à l'article UC.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, qu'elles soient compatibles avec une zone centrale d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 aménagements, constructions, ouvrages nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A57 ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
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.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
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.

D'une manière générale, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, suivant l'avis des services intéressés.

ARTICLE UC. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2 -Assainissement :

a) Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositifs de rétention.
- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.

- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3 -Réseaux divers :
Pour les opérations nouvelles et dans le cas de constructions en continu, les réseaux divers de distribution (eau, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains ou apposés en façade pour les parties construites en continu.

4-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE UC. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Sauf marges de recul portées au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum :
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
- de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à un autre usage à l'axe de l'autoroute Est.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
a) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur sera égale au maximum aux 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises :
a) pour la construction de piscines qui pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives

b) pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

4 - Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

1 -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.
2 -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de construction de piscines et des locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.
3- Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UC. 9 - EMPRISE AU SOL

1 – A l'exception de terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres, dont la superficie est inférieure à 500 m², la surface maximale d'emprise au sol des constructions hors emprise de piscines, par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40 %.
– 2 -Non réglementé pour les équipements publics, les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UC. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit en aucun cas dépasser :

- en UC : 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 9 m pour les équipements médicaux et paramédicaux
- en UCa : 7 mètres
- en UCb : 11 mètres

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 3 m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60 cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics, les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date de publication du PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres.

3- Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UC. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec le tissu environnant et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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

2 - Dispositions particulières :

2.1. Les revêtement de façades :
-Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Dans le cas d'utilisation d'enduits, l'aspect de finition sera de type « grain fin »
- Les façades « miroir » sont interdites

2.2. Les couvertures :
a) Pentes
Les toitures sont simples généralement à 2 pentes opposées, ou en terrasses.
La pente des toitures en tuile doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35%.
b) Tuiles
Si la couverture est réalisée en tuiles, elle le sera en tuiles rondes « tuiles canal », ou en tuiles romanes. Les tuiles plates mécaniques, et les plaques sous tuile non recouvertes sont interdites.
c) Débords avals de la couverture en tuile
Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

2.3 - Les ouvertures :
Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses semblables à celles de la zone. Elles seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble de la construction.

2.4 - Les panneaux solaires :
Leurs proportions et leurs dimensions doivent être harmonieuses et discrètes.

2.5 – les Appareils extracteurs d'air et de climatisation avec groupe extérieur
Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués. Les eaux de condensation doivent être récupérées et dirigées vers un dispositif de collecte ou d'évacuation pluvial.

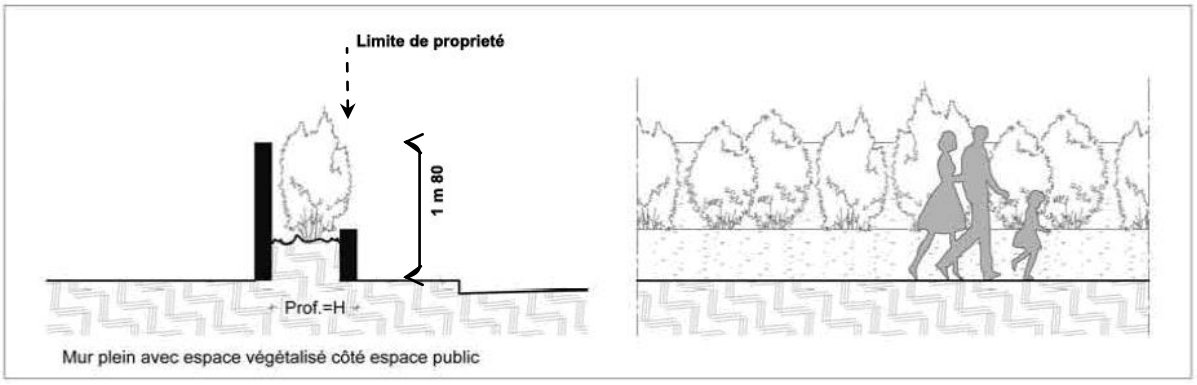
2.6 - Les clôtures :
a) Généralités :
- Les murs, quels qu'ils soient, seront réalisés en pierre ou seront enduits des deux côtés.

- Les clôtures à réaliser dans les jardins protégés identifiés au document graphique seront constituées de muret de hauteur 0,40 m maximum, surmonté de grillage ; la hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m maximum.
- Le mur bahut sera réalisé en pierre ou sera enduit des 2 cotés. La couleur des enduits sera à harmoniser avec les enduits des clôtures voisines, à défaut, elle sera conforme à la palette de couleur disponible en mairie.
- Les claires voies seront en fer forgé (peinture couleur foncée) ou en bois (couleur foncée).
- Les grillages seront de couleur foncée

Sont interdits dans tous les cas :
- les claires voies en balustres ou en PVC
- les pare-vues ou brise-vues quels qu'ils soient
- la végétation synthétique.

Hormis une haie végétale, rien ne pourra doubler une clôture.

b) Murs de clôture sur voie :
- dans le cas général, les murs de clôture seront constitués d'un mur bahut de 0,80m maximum surmonté de grilles de préférence, ou de grillages à claire voie doublé coté privé par de la végétation et dont la hauteur totale sera de 1,80 m maximum. La végétation pourra atteindre 2m de hauteur
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs de clôture sur voies seront de coloris identique
- dans le cas d'une opération d'ensemble, les murs de clôtures seront constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles d'une hauteur totale de 1m80, avec aménagements paysagers sur une bande de 0,60m minimum coté espace public



- dans le cas d'une parcelle attenante à une opération d'ensemble dont les murs de clôture ont été édifiés comme indiqué sur le cas précité, il pourra être demandé de poursuivre ce type de clôture sur la parcelle de manière à créer une unité d'ensemble

c) Murs de clôture entre propriétés : ils pourront être constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles ou grillages à claire voie, ou par un grillage à claire voie d'une hauteur totale de 1m80 et de préférence doublé d'une végétation

d) Murs de clôture en soutènement :
Dans tous les cas, les seules clôtures réalisables sur un mur de soutènement, aménagé ou non en restanques, sont soit un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m, soit un muret de 0,40 m de hauteur maximale, surmonté de grillage, l'ensemble ayant une hauteur maximale de 1,80 m.

e) Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UC. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les dégagements.

1 - Les normes sont les suivantes :
a) pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement ou de garage par logement au moins.
- pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement devra se situer en sous-sol. Une telle obligation ne sera pas applicable pour la réalisation de logements locatifs sociaux et dans les zones touchées par un risque d'inondation (identifié ou assimilé).

1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements

b) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher.

c) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

d) pour les constructions périphériques à usage de service, de commerces non alimentaires ou de commerces alimentaires spécialisés : 4 places pour 100 m² de surface de vente.

e) pour les structures d'hébergement médicales et paramédicales : 1 place de stationnement pour 2 lits

f) Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

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

3 - Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

ARTICLE UC. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.
2 - Pour toute opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m2, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain.
3 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre de haute tige d'une circonférence minimum de 18/20 appartenant à la gamme méditerranéenne, et de préférence feuillu, et suivant la règle suivante : pour un arbre abattu, un arbre replanté. Les

arbres hors caractère sont à proscrire (Cyprès bleus, Cyprès de Leyland, Eucalyptus bleu...)
Les espèces allergènes comme le cyprès sont vivement déconseillées.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau, sportives d'enseignements et de services et aux équipements publics, ainsi qu'aux activités liées au pôle agroalimentaire de l'agglomération toulonnaise.

Elle comprend les secteurs :
- UEa correspondant aux activités d'enseignement et activités de bureau
- UEb correspondant à une zone d'activités où seules sont autorisées les constructions et extensions liées aux activités existantes à la date d'approbation du présent PLU
- UEc correspondant aux activités commerciales non alimentaires
- UEd correspondant aux activités d'enseignement et de bureau et permettant le déploiement d'activités médico – sportives et d'hébergement

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

ARTICLE UE. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article UE.2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes sauf le stationnement des caravanes à titre provisoire pour la durée d'une construction
- les décharges sauvages et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- les stands, champs de tir, pistes de karting
- Sauf en UEc et UEd les commerces de détail et les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m² au sens de la loi n°96-1181 du 30 décembre 1996 sur l'urbanisme commercial
- Les structures hôtelières

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

- Les entrepôts et magasins d'exploitation ou de vente à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle, artisanale installée dans la zone
- Les équipements sportifs et ludiques à condition qu'ils soient utiles ou nécessaires aux activités
- les établissements d'accueil, restauration, repos, réunions, destinés aux usagers, visiteurs et transporteurs,
- les établissements ayant une activité de commerce de gros agroalimentaire et complémentaires à cette activité
- Les constructions à usage d'hébergement, en UEa et UEd, à condition qu'elles soient liées aux établissements de formation ou d'enseignement, au déploiement d'activités médico –sportives ou d'activités liées au caractère de la zone

- Les logements de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone et qu'ils soient réalisés dans le gabarit du bâtiment principal.
- Les créations, extensions ou transformations d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- En zone UEb, les extensions des constructions, à condition qu'elles soient directement liées aux activités existantes et /ou qu'elles soient destinées à abriter les mêmes activités
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, que l'écoulement des eaux superficielles et souterraines soit assuré de façon qu'il n'en résulte aucun dommage sur les fonds voisins et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- - Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements et services de la zone, dans la limite d'une surface maximale de plancher de 150 m2 par activité faisant au minimum 500 m2 et à condition qu'ils soient réalisés dans le gabarit du bâtiment principal,
- Pour les constructions à usage d'habitation, autres que les logements de fonction, à condition qu'elles aient une existence légale à la date d'approbation du PLU:
  - Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants
  - La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés
  - La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes, destinées à une amélioration justifiée des conditions sanitaires pour les occupants, dans la limite d'une extension de 30% de la surface de plancher, une fois à compter de la date d'approbation du PLU
  - Les piscines et leurs locaux techniques
- Les aménagements, constructions, ouvrages nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A57 ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés en UE et UEc
- Tous les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une 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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
Les portails d'accès aux parcelles seront implantés à 2,5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

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.
Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UE. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau :
Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Les pompages dans la nappe sont interdits.
Eau brute : Dans le cas où il serait réalisé un réseau d'eau brute, le raccordement sera obligatoire pour la défense contre l'incendie, l'arrosage des espaces verts, les usages industriels.

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.
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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.
Les effluents et les eaux de nettoyage des surfaces de stockage, de vente, des chambres froides et des véhicules devront faire l'objet d'un pré-traitement. Ainsi, les sols des locaux et des aires destinées à l'entreposage, à la vente des produits ou au nettoyage des véhicules doivent être étanches et équipés d'un dispositif de collecte et de direction des eaux vers une station de pré-traitement avant renvoi dans le réseau des eaux usées. En aucun cas ces réseaux doivent être dirigés vers le réseau pluvial.
Les dispositions des instructions du 6 juin et du 10 septembre 1957 relatifs aux eaux et matières usées devront être respectées. Ces instructions prévoient, indépendamment des mesures plus spécifiques, les points ci-après :
L'effluent sera neutralisé à un PH compris entre 5 et 8,5.
L'effluent sera ramené à une température inférieure ou égale à 30°C.
Sont interdits, tous déversements de composés cycliques hydroxyles et de leurs dérivés halogènes.
L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, de gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

b) Eaux pluviales :
L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d’assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l’imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne

destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.
-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.
-Il est interdit à tout propriétaire de laisser ces eaux s'écouler directement en surface vers une parcelle ou une voirie voisine.
-Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux pluviales des voiries et parkings seront dirigées vers un dispositif de dessablage/ déshuilage avant rejet dans le réseau pluvial.
-Les eaux de refroidissement non polluées seront rejetées dans le réseau pluvial.

3 -Réseaux divers :
-Les parcelles devront être raccordées au réseau d'électricité souterrain.
-Les réseaux divers de distribution (eau, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains.

ARTICLE UE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf cas de marge de recul porté au plan, toute construction doit respecter un recul minimum de :
- 5 mètres de l'alignement de toute voie communale ou départementale.
- 20 mètres du rail le plus proche à l'exception des constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services SNCF
- 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à un autre usage à l'axe de l'autoroute Est.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, sauf pour les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 avril 1963 qui doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.
- **En zone UEd, l**orsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres, sauf pour les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 avril 1963 qui doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UE. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé. ARTICLE UE. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit en aucun cas dépasser
- en UE et UEc : 12 mètres
- en UEa, UEb : 15 mètres
- en UEd : 20 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :
- pour les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour les équipements techniques spécifiques indispensables au fonctionnement des installations à condition de respecter les dispositions de l'article UE.11.
- pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont la hauteur est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- En zone UEd et dans le cadre de toitures terrasses ou plates, pour assurer l'étanchéité, l'isolation thermique, la végétalisation de la toiture, pour des raisons techniques ou pour améliorer l'esthétique d'ensemble

3- Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une hauteur moindre résultant de l'application des volumes de sécurité liés aux servitudes d'utilité publique devra être respectée.

ARTICLE UE. 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.
Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non devra être aménagé et entretenu, de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle devra être aménagé et entretenu, de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés. Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée, et devront s'intégrer dans le paysage. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.

2. Dispositions particulières

a) Matériaux :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux
- existants dans l'ensemble de la zone industrielle de Toulon Est.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines…) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.
- Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi
- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

b) Clôtures :

Clôtures : Les propriétés pourront être clôturées en limite parcellaire ou en retrait par rapport au domaine public. Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. En règle générale, elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage sur piquets métalliques dont la hauteur ne devra pas excéder 2,50 m.

Toutefois dans le cadre d'opérations de constructions d'ensembles (bâtiments communs destinés à être loués ou cédés par lot), les clôtures pourront être réalisées en maçonnerie, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent.

Les clôtures devront permettre l'accès permanent aux réseaux sous-sols et aériens pour l'entretien.

c) Superstructures : cheminées, silos, équipements techniques

Les superstructures dont la hauteur ne dépasse pas 2,5m par rapport au point haut du bâtiment devront être intégrées dans la volumétrie générale de la construction. Les éléments dépassant cette hauteur vont faire l'objet d'une réflexion spécifique au niveau du permis de construire (matériaux, couleur, volumétrie…).

d) Polychromie

On peut recourir à la polychromie pour les éléments de superstructure, les menuiseries et les panneaux de façade sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.

e) Publicité en enseignes

La publicité et l'affichage seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
S'ils sont lumineux, leur éclairement ne doit pas gêner la circulation routière.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UE. 12 - STATIONNEMENT

1- Le stationnement des voitures de toutes catégories étant interdit sur les voies publiques, les aires de stationnement des véhicules et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles, et calculées pour répondre aux besoins des visiteurs, du personnel et de

l'exploitation. Les espaces à réserver à l'intérieur de l'unité foncière doivent assurer l'évolution et le stationnement des véhicules nécessaires au fonctionnement de chaque usage, ainsi que l'évolution et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 – La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès et les dégagements

En aucun cas le nombre d'aires de stationnement ne doit être inférieur à :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités de bureau.
- En UEa 1 place par 50 m² de locaux compris dans un établissement d'enseignement (hébergement, salle de restauration, salle de cours…)
- 1 place pour 10 m² de salle de restauration (cantine ou restaurant)
- 1 place pour 40 m² ou 4 à 7 places pour 100m² de surface de plancher d'activités de commerce
- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les entrepôts pouvant servir de point de vente
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher pour les activités industrielles
- 1 place par emploi pour les installations de commerce de gros

- En zone UEd, 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les activités sportives.

La solution retenue (par nombre d'emplois ou par surface) sera celle garantissant le plus grand nombre de places de stationnement.

Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

ARTICLE UE. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un plan des espaces verts devra être joint au permis de construire avec indication des espèces et des diamètres.
L'aménagement paysager des accès et des voies sera particulièrement soigné.
Les plantations seront obligatoirement choisies parmi les essences régionales. La superficie réservée aux espaces verts-sera au minimum de 10 % de la superficie de l'unité foncière.
2. Les parties de terrain libres de construction et d'occupation seront obligatoirement plantées et jardinées. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert.
3. Les aires de stationnement de voitures au sol comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² ou par groupe de quatre emplacements.
4. Dans la bande inconstructible en recul par rapport à la RD 554, il est précisé que cette bande doit être plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre de haute tige au moins, par 100 m² d'espace non constructible. Les plantations pourront être conçues sous forme d'alignement (peupliers, pins parasols par exemple).
5. Les aires de stockage et dépôts extérieurs doivent être masqués par des haies vives.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

II s'agit d'une zone réservée à la réalisation d'un centre pénitentiaire et aux locaux qui s'y attachent.

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

ARTICLE UF. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UF. 2

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

- les aménagements, ouvrages, constructions et bâtiments nécessaires à l'exploitation du centre pénitentiaire.
- Les créations, extensions ou transformations d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, peuvent être autorisées, à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et qu'elles soient liées à l'exploitation du centre pénitentiaire.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation du centre pénitentiaire.
- Les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20KV sont autorisés sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées centre pénitentiaire
- Les affouillements et exhaussements du sol, 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés
- Dans la bande hachurée repérée au plan, située à 200m de part et d'autre de la voie ferrée SNCF, les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978. la voie étant classé de type II

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF. 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès
Pour être constructible, tout 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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit par un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardages, etc...
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

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.

ARTICLE UF. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau
Le centre pénitentiaire et tous les locaux qui s'y attachent doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes
2- Assainissement
a) Eaux usées
Le centre pénitentiaire et tous les locaux qui s'y attachent doivent évacuer leurs eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
L'évacuation des eaux et matières usées sans les fossés et réseaux d'évacuation des eaux pluviales 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 ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
3- Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau, électricité, téléphone...) doivent être de préférence souterrains.

ARTICLE UF. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul minimum de :
- 35 m de l'axe de la RD554 pour les constructions d'habitation et de 25m pour les autres bâtiments
- 20m du rail le plus proche de la voie SNCF

Toutefois une implantation différente peut être admise :
- dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date d’approbation du PLU

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UF. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UF. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE UF. 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UF. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2- Hauteur autorisée
La hauteur à l'égout des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 18 mètres.
Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :
- Pour les équipements d'infrastructures et les équipements (cheminée, antenne, ascenseurs, locaux techniques) indispensables au fonctionnement des installations du centre pénitentiaire lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3- Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UF. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de matériaux.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UF. 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé autant de places de stationnement que nécessaire en fonction du programme du centre pénitentiaire.
Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.
Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

ARTICLE UF. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction situés en dehors de toute contrainte sécuritaire liée à l'exploitation du centre pénitentiaire doivent être traités et plantés paysagèrement.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat peu ou pas équipée et disposant de réseaux et équipements suffisants à sa périphérie immédiate pour assurer la desserte des constructions existantes et futures de la zone.
Elle correspond à l'ambiance périurbaine définie dans le Document d'Orientations Générales du SCOT.
L'urbanisation pourra se poursuivre suivant la forme urbaine existante sur la zone, afin d'en préserver le caractère paysagé. Elle s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.
Dans cette zone, il a été délimité un périmètre dans lequel les projets et constructions respecteront les orientations d'aménagement prévues, ainsi que les conditions définies par le règlement.

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

ARTICLE AUH1. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les logements de taille inférieure à 90 m2 de surface de plancher taxable.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article AUH1.2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé
- les activités d'élevages et (ou) de gardiennage d'animaux
- les activités industrielles

ARTICLE AUH1. 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone autre que celle interdite à l'article AUH1.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- Les logements de taille inférieure à 90 m2 de surface de plancher taxable, dans la limite d'un logement attenant à un autre logement de taille supérieure ou égale à 90 m2 de surface de plancher taxable, soit une proportion maximale de 50 % (un pour un)
- Dans les secteurs non équipés, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, la construction de piscines ainsi que l'extension limitée

des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, une fois à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, soient compatibles avec une zone centrale d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 aménagements, constructions, ouvrages nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A57 ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH1. 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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
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.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
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.

D'une manière générale, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, suivant l'avis des services intéressés.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, le tracé des voies doit être étudié avec le souci de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.

ARTICLE AUH1. 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. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

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

- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.

- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.

- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables. Ils ne devront pas être inférieurs à 5 m³.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE AUH1. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

La commune s'oppose, à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme dans la zone AUH1. Ainsi dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les régles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard des terrains issus du lotissement ou de la division.

ARTICLE AUH1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf marges de recul portées au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

3- Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
a) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur est égale au maximum au 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.

3 -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la construction de piscine qui pourront être implantées à 2m de la limite séparative

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1 -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

2 -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de construction de piscines et des locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH1. 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions, par rapport à la superficie du terrain est fixée à 25 %. Les bassins des piscines sont exclus de l'emprise.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH1. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2/ Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit en aucun cas dépasser 7 mètres
Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUH1. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec le tissu environnant et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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

2 - Dispositions particulières :

2.1. Les revêtement de façades :
-Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Dans le cas d'utilisation d'enduits, l'aspect de finition sera de type « grain fin »
- Les façades « miroir » sont interdites

2.2. Les couvertures :
a) Pentes
Les toitures sont simples généralement à 2 pentes opposées, ou en terrasses.
La pente des toitures en tuile doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35%.
b) Tuiles
Si la couverture est réalisée en tuiles, elle le sera en tuiles rondes « tuiles canal », ou en tuiles romanes. Les tuiles plates mécaniques, et les plaques sous tuile non recouvertes sont interdites.
c) Débords avals de la couverture en tuile
Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

2.3 - Les panneaux solaires :
Leurs proportions et leurs dimensions doivent être harmonieuses et discrètes.

2.4 – les Appareils extracteurs d'air et de climatisation avec groupe extérieur

Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués. Les eaux de condensation doivent être récupérées et dirigées vers un dispositif de collecte ou d'évacuation pluvial.

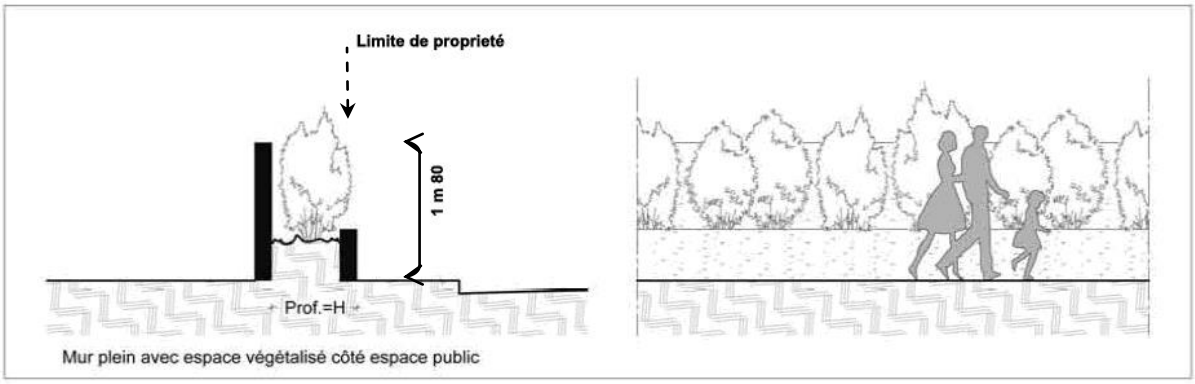
2.5 – Les clôtures :

a) Généralités :
   - Les murs, quels qu'ils soient, seront réalisés en pierre ou seront enduits des deux côtés.
   - Les clôtures à réaliser dans les jardins protégés identifiés au document graphique seront constituées de muret de hauteur 0,40 m maximum, surmonté de grillage ; la hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m maximum.
   - Le mur bahut sera réalisé en pierre ou sera enduit des 2 cotés. La couleur des enduits sera à harmoniser avec les enduits des clôtures voisines, à défaut, elle sera conforme à la palette de couleur disponible en mairie.
   - Les claires voies seront en fer forgé (peinture couleur foncée) ou en bois (couleur foncée).
   - Les grillages seront de couleur foncée

   Sont interdits dans tous les cas :
   - les claires voies en balustres ou en PVC
   - les pare-vues ou brise-vues quels qu'ils soient
   - la végétation synthétique.

   Hormis une haie végétale, rien ne pourra doubler une clôture.

b) Murs de clôture sur voie :
   - dans le cas général, les murs de clôture seront constitués d'un mur bahut de 0,80m maximum surmonté de grilles de préférence, ou de grillages à claire voie doublé coté privé par de la végétation et dont la hauteur totale sera de 1,80 m maximum. La végétation pourra atteindre 2m de hauteur
   - dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs de clôture sur voies seront de coloris identique
   - dans le cas d'une opération d'ensemble, les murs de clôtures seront constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles d'une hauteur totale de 1m80, avec aménagement paysager sur une bande de 0,60m minimum coté espace public



   - dans le cas d'une parcelle attenante à une opération d'ensemble dont les murs de clôture ont été édifiés comme indiqué sur le cas précité, il pourra être demandé de poursuivre ce type de clôture sur la parcelle de manière à créer une unité d'ensemble

c) Murs de clôture entre propriétés : ils pourront être constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles ou grillages à claire voie, ou par un

grillage à claire voie d'une hauteur totale de 1m80 et de préférence doublé d'une végétation

d) Murs de clôture en soutènement :
Dans tous les cas, les seules clôtures réalisables sur un mur de soutènement, aménagé ou non en restanques, sont soit un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m, soit un muret de 0,40 m de hauteur maximale, surmonté de grillage, l'ensemble ayant une hauteur maximale de 1,80 m.

e) Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH1. 12 - STATIONNEMENT

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

Les normes sont les suivantes pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement ou de garage par logement au moins
- 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements

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

Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

ARTICLE AUH1. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation, 40 % de la superficie du terrain devant être plantée, 20 % de la superficie du terrain devant rester non imperméabilisée ou éco-aménageable.
2 - Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain.
3 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre de haute tige d'une circonférence minimum de 18/20 appartenant à la gamme méditerranéenne, et de préférence feuillu, et suivant la règle suivante : pour un arbre abattu, un arbre replanté. Les arbres hors caractère sont à proscrire (Cyprès bleus, Cyprès de Leyland, Eucalyptus bleu...) Les espèces allergènes comme le cyprès sont vivement déconseillées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH2

Caractère de la zone

La zone concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, disposant de réseaux et équipements suffisants à sa périphérie immédiate pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est principalement affectée à l'habitat et aux services et équipements qui lui sont liés.

Elle comprend les secteurs AUH2A et AUH2A1, AUH2B, AUH2Ba1, AUH2C pour lesquelles l'indice A, B ou C indique que la zone aura une densité équivalente à celle de la zone UA, UB et UC suivant l'indice correspondant.
Dans ces secteurs, l'urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement, et dans les conditions définies par le règlement.

Tout nouveau programme d'aménagement d'ensemble devra comprendre un minimum de 50 % de logements sociaux locatifs sauf :
- en AUH2A1 où il sera de 55%
- en AUH2Ba1 où il sera de 75 %

Ces zones se situent en continuité du centre urbain et se développent au pied du bassin versant. Elles peuvent être le témoin d'une forte concentration des eaux de ruissellement venant des piémonts en cas de fortes intempéries. Cette problématique devra être prise en compte par les futurs projets d'aménagement.

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

ARTICLE AUH2. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles quelque soit leur destination en dehors de celles autorisées dans les opérations d'ensemble,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article AUH2 2
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- Les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- Les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé
- les activités d'élevages et (ou) de gardiennage d'animaux
- Les activités industrielles
- Sauf en zone AUH2A, les activités commerciales.

ARTICLE AUH2. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics et les constructions d'infrastructure et superstructure
- Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone autre que celle interdite à l'article AUH2 1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- L'extension des constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne porter atteinte au projet d'aménagement futur de la zone, et qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher existante. Extension autorisée une seule fois
- Les piscines et leurs locaux
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et qu'elles soient compatibles avec une zone centrale d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 aménagements, constructions, ouvrages nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A57 ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés en AUH2B et AUH2C
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH2. 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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
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.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
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.

D'une manière générale, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, suivant l'avis des services intéressés.

ARTICLE AUH2. 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. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.
- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.
- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE AUH2. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUH2. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Pour les secteurs AUH2A

Les constructions seront implantées à l'intérieur des gabarits figurant sur les orientations d'aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements **en respectant l'accroche obligatoire des bâtiments sur rue et/ou espaces publics**

2) Pour les secteurs AUH2B et AUH2C :

Sauf marges de recul portées au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum :

- de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
- de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à un autre usage de part et d'autre de l'autoroute Est.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH2. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Pour les secteurs AUH2A

Les constructions seront implantées, à 1 mètre près, conformément aux gabarits figurant sur les orientations d'aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements.

2) Pour les secteurs AUH2B et AUH2C :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur est égale au maximum aux 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.
- la construction de piscines qui pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH2. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1) Pour les secteurs AUH2A

Les constructions seront implantées à l'intérieur des gabarits figurant sur les orientations d'aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements.

2) Pour les secteurs AUH2B et AUH2C :

- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de construction de piscines et des locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH2. 9 - EMPRISE AU SOL

1) Pour les secteurs AUH2A

Les constructions seront implantées à l'intérieur des gabarits figurant sur les orientations d'aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements.

2) Pour les secteurs AUH2B : L'emprise au sol n'excèdera pas 50%

3) Pour les secteurs AUH2 : L'emprise au sol n'excèdera pas 40%

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH2. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication précisée sur les orientations d'aménagement, la hauteur du bâti sera celle des zones UA UB et UC en fonction de l'indice correspondant.

ARTICLE AUH2. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Renvoi aux règlements des zones UA, UB et UC en fonction de l'indice correspondant.

ARTICLE AUH2. 12 - STATIONNEMENT

Renvoi aux règlements des zones UA, UB et UC en fonction de l'indice correspondant.

ARTICLE AUH2. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Renvoi aux règlements des zones UA, UB et UC en fonction de l'indice correspondant.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH3

Caractère de la zone :

La zone AUH3 concerne des terrains peu ou pas urbanisés, et dont les réseaux et équipements à leur périphérie immédiate sont insuffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
Elle est principalement destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les services qui lui sont liés, et des équipements publics.
Tout nouveau programme d'aménagement d'ensemble devra comprendre un minimum de 50 % de logements sociaux locatifs.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

ARTICLE AUH3. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- Les constructions nouvelles
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article AUH3 2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé.
- les activités industrielles
- les activités commerciales

ARTICLE AUH3. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas porter atteinte au projet d'aménagement futur de la zone, qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit raccordée au réseau public d'eau potable et qu'elle dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'extension ne sera autorisée qu'une seule fois.
- La construction de piscines à condition de ne pas porter atteinte au projet d'aménagement futur de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et qu'elles soient compatibles avec une zone centrale d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH3. 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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
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.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
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.

ARTICLE AUH3. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau potable :
Toute construction ou installation 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 à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.
- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.

- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE AUH3. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUH3. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf marges de recul portées au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum :
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
- de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à un autre usage de part et d'autre de l'autoroute.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH3. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
a) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur est égale au maximum aux 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.

3 -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la construction de piscines qui pourront être implantées à 2m de la limite séparative

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH3. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1 -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

2 -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de construction de piscines et des locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH3. 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUH3. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur à l'égout des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 7 mètres.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUH3. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec le tissu environnant et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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

2 - Dispositions particulières :

2.1. Les revêtement de façades :
-Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Dans le cas d'utilisation d'enduits, l'aspect de finition sera de type « grain fin »
- Les façades « miroir » sont interdites

2.2. Les couvertures :
a) Pentes
Les toitures sont simples généralement à 2 pentes opposées, ou en terrasses.
La pente des toitures en tuile doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35%.

b) Tuiles
Si la couverture est réalisée en tuiles, elle le sera en tuiles rondes « tuiles canal », ou en tuiles romanes. Les tuiles plates mécaniques, et les plaques sous tuile non recouvertes sont interdites.
c) Débords avals de la couverture en tuile
Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

2.3 - Les panneaux solaires :
Leurs proportions et leurs dimensions doivent être harmonieuses et discrètes.

2.4 – les Appareils extracteurs d'air et de climatisation avec groupe extérieur
Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués. Les eaux de condensation doivent être récupérées et dirigées vers un dispositif de collecte ou d'évacuation pluvial.

2.5 - Les clôtures :
a) Généralités :
- Les murs, quels qu'ils soient, seront réalisés en pierre ou seront enduits des deux côtés.
- Les clôtures à réaliser dans les jardins protégés identifiés au document graphique seront constituées de muret de hauteur 0,40 m maximum, surmonté de grillage ; la hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m maximum.
- Le mur bahut sera réalisé en pierre ou sera enduit des 2 cotés. La couleur des enduits sera à harmoniser avec les enduits des clôtures voisines, à défaut, elle sera conforme à la palette de couleur disponible en mairie.
- Les claires voies seront en fer forgé (peinture couleur foncée) ou en bois (couleur foncée).
- Les grillages seront de couleur foncée

Sont interdits dans tous les cas :
- les claires voies en balustres ou en PVC
- les pare-vues ou brise-vues quels qu'ils soient
- la végétation synthétique.

Hormis une haie végétale, rien ne pourra doubler une clôture.

b) Murs de clôture sur voie :
- dans le cas général, les murs de clôture seront constitués d'un mur bahut de 0,80m maximum surmonté de grilles de préférence, ou de grillages à claire voie doublé coté privé par de la végétation et dont la hauteur totale sera de 1,80 m maximum. La végétation pourra atteindre 2m de hauteur.
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs de clôture sur voies seront de coloris identique.

c) Murs de clôture entre propriétés : ils pourront être constitués par un mur plein de 1,80m de haut, ou par un mur bahut surmonté de grilles ou grillages à claire voie, ou par un grillage à claire voie d'une hauteur totale de 1m80 et de préférence doublé d'une végétation

d) Murs de clôture en soutènement : Dans tous les cas, les seules clôtures réalisables sur un mur de soutènement, aménagé ou non en restanques, sont soit un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m, soit un muret de 0,40 m de hauteur maximale, surmonté de grillage, l'ensemble ayant une hauteur maximale de 1,80 m.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUH3. 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUH3. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée en équipements publics, destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'activités de bureau et hôtelières.

Située en bordure de la route départementale 97 (RD97) et de l'autoroute A57, elle est concernée par l'article L111-6 du Code de l'urbanisme (loi Barnier) rendant inconstructible une bande de 75m de part et d'autre de l'axe du RD97 et de 100m par rapport à l'axe de l'A57.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU, prenant en compte les préconisations de l'article L111-6, L111-7, L111-8 et L111-10 du CU, au travers de dispositions visant à réduire les nuisances, de garantir la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages, et prendre en compte la sécurité. Ces dispositions seront traduites sous forme d'orientations d'aménagement.

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

ARTICLE AUE1. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article AUE1 2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes sauf le stationnement des caravanes à titre provisoire pour la durée d'une construction
- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- les stands, champs de tir, pistes de karting
- les activités d'élevage et chenils
- les commerces de détail

ARTICLE AUE1. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises, dans l'attente d'un projet d'aménagement de la zone, que les occupations du sol ci-après sous conditions.

- Les extensions ou transformations, d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes soumises à autorisation ou à déclaration, et des bâtiments à usage d'activité existants dans la zone peuvent être autorisées, à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site, qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de

la zone, qu'elles soient raccordées au réseau public d'eau potable et qu'elles disposent d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas celles-ci seront réalisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans excéder l'emprise autorisée. L'extension ne sera autorisée qu'une seule fois.

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'extension des constructions existantes à condition de ne porter atteinte au projet d'aménagement futur de la zone, qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit raccordée au réseau public d'eau potable et qu'elle dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'extension ne sera autorisée qu'une seule fois.
- Dans une bande, située à 200 m de part et d'autre de l'autoroute et de la RD 97 les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6.10.1978. L'autoroute et le RD 97 étant classées en voies bruyantes.
- Les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A57.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE1. 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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

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.

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

ARTICLE AUE1. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau potable :
Toute construction ou installation 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 à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.
- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.
- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE AUE1. 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUE1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante ou projetée

- 35 mètres de l'axe de la RD 97 et de la RD 554 (ou de la chaussée la plus proche dans le cas de chaussées séparées) pour les constructions à usage d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

- 50 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A 57 et de ses bretelles d'accès pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE1. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %, sauf pour les équipements publics où elle n'est pas règlementée.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE1. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit en aucun cas dépasser 9 mètres.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUE1. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE1. 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUE1. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE2

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée aux constructions à usage d'activités et aux équipements publics.

Dans cette zone, la poursuite de l'urbanisation n'est pas autorisée. Elle sera ouverte à l'urbanisation lorsque les réseaux publics seront réalisés en capacité suffisante à proximité.

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

ARTICLE AUE2. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- Toute extension ou nouvelle construction
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article AUE2 2
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanes sauf le stationnement des caravanes à titre provisoire pour la durée d'une construction
- Les décharges et dépôts sauvages de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- Les stands, champs de tir, pistes de karting
- Les activités d'élevage et chenils
- Les commerces de détail

ARTICLE AUE2. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A57.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE2. 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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.

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

ARTICLE AUE2. 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. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

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

- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.

- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.

- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE AUE2. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUE2. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante ou projetée

- 35 mètres de l'axe de la RD 97 (ou de la chaussée la plus proche dans le cas de chaussées séparées) pour les constructions à usage d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

- 50 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A 57 et de ses bretelles d'accès pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE2. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE2. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE2. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %, sauf pour les équipements publics où elle n'est pas limitée.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE2. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu’au point haut correspondant au niveau de l’égout le plus haut de la toiture (d’une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit en aucun cas dépasser 9 mètres.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUE2. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE2. 12 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher; le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

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

b) les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

ARTICLE AUE2. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE3

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée aux constructions à usage d'activités et aux équipements publics.

Dans cette zone, la poursuite de l'urbanisation n'est pas autorisée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

ARTICLE AUE3. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- Toute nouvelle construction
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AUE3.2
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanes sauf le stationnement des caravanes à titre provisoire pour la durée d'une construction
- Les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- Les stands, champs de tir, pistes de karting
- Les activités d'élevage et chenils
- Les commerces de détail

ARTICLE AUE3. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et les extensions y compris les logements de fonction pour les besoin de gardiennage et de surveillance ainsi que les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités militaires
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à condition qu'elles soient liées aux activités militaires existantes et qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE3. 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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

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.

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

ARTICLE AUE3. 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. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

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

- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.

- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.

- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE AUE3. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUE3. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante ou projetée

Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas de construction, de reconstruction ou restauration de bâtiments liés à l'activité militaire.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE3. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas de construction, de reconstruction ou restauration de bâtiments liés à l'activité militaire.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE3. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.
Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas de construction, de reconstruction ou restauration de bâtiments liés à l'activité militaire.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE3. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %, sauf pour les équipements publics où elle n'est pas limitée.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE3. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUE3. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE3. 12 - STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé :
a) Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher; le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
b) les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Conformément aux dispositions des articles L111-5-2, L111-5-3, R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les structures et espaces nécessaires au stationnement des vélos seront prévus.

Cette règle ne s'applique pas pour les entrepôts de la Défense Nationale.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUE3. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Cette règle ne s'applique pas au domaine militaire.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

Caractère de la zone :

La zone AUL est destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs. Elle sera urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

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

ARTICLE AUL. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- Toute extension ou nouvelle construction
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AUL 2
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- Les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins…),
- Les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé.
- Les activités industrielles
- Les activités commerciales

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

- Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements et services de la zone, dans la limite d'une surface maximale de plancher de 150 m² par activité faisant au minimum 500 m² et à condition qu'ils soient réalisés dans le gabarit du bâtiment principal.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur, qu'elles ne présentent pas de dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et qu'elles soient compatibles avec une zone centrale d'habitation
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL. 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.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
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.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
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.

D'une manière générale, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, suivant l'avis des services intéressés.

ARTICLE AUL. 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. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.
- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.
- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage

avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE AUL. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Sauf marges de recul portées au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum :
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
- de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à un autre usage de part et d'autre de l'autoroute.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUL. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AUL. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AUL. 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUL. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
8 mètres

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUL. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec le tissu environnant et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUL. 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUL. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d’arbre de haute tige d'une circonférence minimum de 18/20 appartenant à la gamme méditerranéenne, et de préférence feuillu, et suivant la règle suivante : pour un arbre abattu, un arbre replanté. Les arbres hors caractère sont à proscrire (Cyprès bleus, Cyprès de Leyland, Eucalyptus bleu...) Les espèces allergènes comme le cyprès sont vivement déconseillées.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs :
- Aa non constructible, correspondant au cône de visibilité protégé depuis la route départementale 554
- Ah de taille et capacité limitées où seule l'extension des constructions existantes est autorisée

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

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
L'extraction de terre y est strictement interdite.

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

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

- à 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, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.
    - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

- sauf en zone Aa, les habitations existant légalement, peuvent faire l'objet d'une extension de 30 %, à condition qu'elles soient raccordées au réseau public d'eau potable et qu'elles disposent d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'extension ne sera autorisée qu'une seule fois et ne compromettra pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

- sauf en zone Aa, à condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :
    - les bâtiments techniques,
    - les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier

cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée,
    - les installations classées
- sauf en zone Aa, à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
    - les affouillements et exhaussements de sol

Seuls peuvent être autorisés, en zone Ah
- les travaux confortatifs et agrandissement des constructions existantes à condition que ces travaux n'entrainent pas un accroissement supérieur à 50% de l'existant

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.
Les accès directs sur la RD 554 sont interdits.

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être 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. 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 caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.
Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Ces mêmes eaux peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.
- Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie imperméable.

- Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

3-Les citernes et réservoirs:
Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrés, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 -sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de :
a) 35 mètres de l'axe du RD 554 pour les constructions à usage d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.
b) 20 mètres du rail le plus proche.
c) 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées.
2 -Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
a) Dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments qu'ils soient ou non sinistrés existant à la date de publication du PLU, sans modification de leur implantation initiale. Néanmoins, si cela est possible, une autre implantation pourra être exigée afin de respecter les règles édictées ci-dessus.
b) Pour les serres.
c) Pour les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes, ainsi que pour les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics et notamment du service public ferroviaire.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.
Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les travaux confortatifs, de restauration, de reconstruction et d'agrandissement des constructions existantes ayant une existence légale qu'elles soient ou non sinistrées, ainsi que pour les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics et notamment du service public ferroviaire. Néanmoins, si cela est possible, une autre implantation pourra être exigée afin de respecter les règles édictées ci-dessus.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres, d'une distance au moins égale à 4 mètres à l'exception des serres.

Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions de toutes natures nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum de 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques dûment démontrés.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée :
La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 5 mètres à l'égout du toit et 7mètres au faitage pour les constructions à usage agricole
- 7 mètres à l'égout du toit et 10mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation.
- En Ah, 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des nouvelles constructions sera à harmoniser avec les constructions existantes

Toutefois une hauteur supérieure peut être admise.
a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
b) Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
c) Dans le cas de bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
d) Pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 -Principe général :
En aucun cas les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au site.
L'intégration des capteurs solaires doit être étudiée de façon à être invisible des voies publiques.
D'une manière générale, l'implantation du bâti devra préserver autant que possible les murs en terrasse existants. Des coupes des terrassements et des profils en long des chemins d'accès aux constructions devront permettre de justifier les bonnes conditions d'adaptation au terrain des aménagements envisagés. Les pierres des restanques détruites lors de la réalisation des travaux de terrassement, pourront être réutilisées dans la construction des murs de soutènement et tout particulièrement sur leur face vue.
2 -Dispositions particulières :
a) Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

b) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le bâtiment voisin, les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les bâtiments annexes et les ajouts.
c) Couvertures :
Les toitures doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teintes neutres.
d) Façades et revêtements :
Les façades doivent être traitées avec simplicité, dans les tons des constructions avoisinantes.
e) Clôtures :
Elles devront être aussi discrètes que possible. Elles devront être constituées par des haies vives doublées d'un grillage d'une hauteur maximale à 2 mètres.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

Caractère de la zone :

La zone N1 est une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle intègre le périmètre du site classé du Coudon.

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

ARTICLE N1. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature, y compris les extensions des constructions existantes et les changements de destination,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- Les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- Les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé
- Les aménagements de loisirs

ARTICLE N1. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -Accès :
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
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.
Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc... La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N1. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -Eau :
a) Toutes constructions ou installations autorisées dans la zone devront si cela est nécessaire être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur
b) Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.
2 -Assainissement :
En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration -fosse septique ou appareil équivalent et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.
Le dispositif d'épuration devra être conforme à l'arrêté du 7 mars 2012, relatif aux prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.
L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE N1. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit respecter un recul de 10 mètres de l'alignement des voies publiques

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N1. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. .
Sauf en cas de reconstruction ou de restauration d'un bâtiment régulièrement édifié, l'emprise sera limitée à l'emprise du bâtiment ancien.

ARTICLE N1. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit en aucun cas dépasser 7 mètres.
Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N1. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.
D'une manière générale, l'implantation du bâti devra préserver autant que possible les murs en terrasse existants. Les pierres des restanques détruites lors de la réalisation des travaux de terrassement, pourront être réutilisées dans la construction des murs de soutènement et tout particulièrement sur leur face vue.
Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Tout pastiche d'architecture de caractères étrangers à la région est interdit.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE N1. 12 - STATIONNEMENT

Il doit être prévu deux places de stationnement non imperméabilisées, ou de garage par logement.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies.
La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE N1. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

Caractère de la zone :

Elle correspond à des secteurs bâtis, partiellement bâtis, ou non bâtis, présentant des qualités paysagères que la commune souhaite préserver. Elle comprend l'ancienne zone rurale de Pierre Blanche, constituant un cône de vue à préserver, le secteur des gâches en piémont du Coudon, le secteur de Pierrascas présentant des qualités paysagères, le jardin de Jerusalem, et le secteur arrière du hameau des Laure.

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

ARTICLE N2. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les changements de destination des constructions existantes
- toute nouvelle construction hors celles visées en N2. 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) hors celles visées en N2. 2
- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes et le stationnement de caravane isolée
- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules…)
- les stands, champs de tir et pistes de sports motorisés
- les activités commerciales hors celles visées en N2. 2
- les activités d'élevage et chenils

ARTICLE N2. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les équipements publics prévus en emplacements réservés
- les bâtiments d'habitation existant légalement, peuvent faire l'objet d'une extension, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, qu'elle est raccordée au réseau public d'eau potable et qu'elle dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'extension ne sera autorisée qu'une seule fois.
- les affouillements et exhaussements du sol 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 aménagements, constructions, ouvrages nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A57 ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
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.
Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc...
La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE N2. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Toute construction ou installation autorisées dans la zone devront si cela est nécessaire être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.
b) Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.
2 -Assainissement :
En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration -fosse septique ou appareil équivalent et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

ARTICLE N2. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N2. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE N2. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N2. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

.
Non réglementé.

ARTICLE N2. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N2. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit en aucun cas dépasser 7 mètres.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N2. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.
Les clôtures à réaliser dans les jardins protégés identifiés au document graphique seront constituées de muret de hauteur 0,40 m maximum, surmonté de grillage ; la hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m maximum.

Des coupes des terrassements et des profils en long des chemins d'accès aux constructions devront permettre de justifier les bonnes conditions d'adaptation au terrain des aménagements envisagés.
Les pierres des restanques détruites lors de la réalisation des travaux de terrassement, pourront être réutilisées dans la construction des murs de soutènement et tout particulièrement sur leur face vue.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE N2. 12 - STATIONNEMENT

Il doit être prévu deux places de stationnement non imperméabilisées, ou de garage par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies.
La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE N2. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

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

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

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

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

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