



Plan Local d'Urbanisme
Ville de CUGES les PINS

2 - REGLEMENT

Modification de droit commun n°1

Dossier soumis à enquête publique



Les modifications apportées au règlement apparaissent en rouge dans le corps du texte

PLU approuvé le 12/11/2015
Modification simplifiée n° 1 : 19/05/2016
Modification n° 1 :

Terminologies	6
Chapitre I : Dispositions générales	8
Chapitre II : Dispositions particulières	14
ZONE UA – tissu central, noyau villageois	15
ZONE UB – tissu central	20
ZONE UD – tissu urbain périphérique à densité réduite	27
ZONE UE – Zone urbaine à vocation économique	34
ZONE AU – Zone d'urbanisation différée	38
ZONE AUE – Zone d'urbanisation future à vocation économique	42
ZONE AUa – Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	47
ZONE AUeL – Zone d'urbanisation future à vocation économique, loisir et tourisme	53
ZONE A – Zones agricoles	57
ZONE N – Zones naturelles et forestières	66
ANNEXE	71

Terminologies

Les règles édictées dans le présent règlement sont différenciées en fonction de la destination des constructions conformément à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme:

Liste exhaustive des catégories de constructions:

- **Habitation** : logements individuels ou collectifs, foyers, résidences principales ou secondaire, Etablissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)...
- **Hébergement hôtelier** : activité ou établissement hôtelier, résidences-services...
- **Bureaux** : activités ou établissements de bureaux, direction, administration, gestion, conseil, études, ingénierie, traitement informatique...
- **Commerce** : activités ou établissement de commerce, vente de biens, commerces de gros et/ou de détail, restaurant, cafétéria, bar
- **Artisanat** : activité ou établissement artisanal, fabrication de biens et ou de service en faible volume et selon des procédés traditionnels : coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; cordonnerie ; photo ; reprographie, imprimerie, photocopie ; optique ; fleuriste ; serrurerie ; pressing, retouches, repassage; toilettage...
- **Industrie** : activité ou établissement industriel, activité de fabrication de biens et ou de services ; de production ; transformation ; réparation ; maintenance....
- **Exploitation agricole ou forestière**
- **Entrepôt** : activité ou établissement d'entrepotage, dépôts, stockage...
- **Service public ou d'intérêt collectif**

Autres terminologies utilisées dans le présent règlement :

Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Dans le présent règlement les abris de jardin sont limités à 10m² et sont soumis à déclaration préalable.

Alignement : limite (actuelle ou future) du domaine public dédié à une voirie ou un espace public ; limite d'une voie privée.

Construction : bâtiment, ensemble bâti, installation ou aménagement soumis à autorisation ou déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme

Constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles : (ZONE A) bâtiments, ensemble bâti et constructions à caractère fonctionnel destinés à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations

nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...). Il est précisé que les logements en zone agricole ne seront autorisés qu'à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation.

Constructions annexes : Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines.

Emprise au sol : projection verticale de toute construction de plus de 0.60m de hauteur au dessus du niveau du sol tous débords et surplombs inclus.

Equipement public : toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Réhabilitation : opération réalisée sur une construction existante sans création de surface supplémentaire.

Rénovation : opération de reconstruction, partielle ou totale, après démolition.

Surface de plancher : à partir du 1^{ier} mars 2012 la SHON et la SHOB disparaissent au profit de la surface de plancher.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Unité foncière : C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de Cuges-les-Pins.

Article 2 – Champ d'application réglementaire

Règlement national d'urbanisme, règles d'ordre public applicables (R111-1 du code de l'urbanisme)

Code de l'urbanisme

Article R111-2 : salubrité et sécurité publique

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

Article R111-4 : préservation et mise en valeur de vestiges archéologiques

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

Article R111-15 : respect des principes environnementaux

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : aspect extérieur des constructions

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

Article 3 - Division du Territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement sous divisées en secteurs.

Les zones urbaines sont:

Zone UA tissu central, noyau villageois

Zone UB tissu central en extension du noyau villageois

Zone UD tissu urbain périphérique à densité réduite

Zone UE zone urbaine à vocation économique

Les zones à urbaniser sont :

Zone AU zone d'urbanisation différée

Zone AUE zone d'urbanisation future à vocation économique

Zone AUa zone à urbaniser à vocation d'habitat

Zone AUeL zone d'urbanisation future à vocation économique, tourisme et loisir

Les zones naturelles et forestières (N)

La zone agricole (A).

Articles 4 – Adaptations mineures

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. (art.123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Article 5 – Protection contre le bruit des transports terrestres (cf annexe 5.8)

L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales de la Zone 2 du département des bouches du Rhône, identifie des segments de la RD8n comme voie bruyante C3 et C4. Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, l'isolation acoustique des constructions devra être conforme à la réglementation applicable.

Les normes d'isolation acoustique sont fixées :

- Par l'arrêté du 30 mai 1996, pour les bâtiments d'habitation
- Par les arrêtés du 30 juin 1999 pour la construction de bâtiments d'habitation nouveaux, les surélévations de bâtiments d'habitation anciens et additions à des bâtiments anciens, dont la demande de permis de construire ou de déclaration préalable a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2000
- Par les arrêtés du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

L'ensemble des textes réglementaires de référence sont joints au PLU en annexe 5.8.

Article 6 – Protection contre les risques naturels

La Commune de Cuges les Pins n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques. Néanmoins les risques suivants sont identifiés sur le territoire communal :

1- Risque sismique

La commune est inscrite en zone de sismicité 2 (faible) au zonage sismique de France entré en vigueur le 1^{er} Mai 2011. En conséquence, les constructions nouvelles sont soumises aux règles parasismiques EC8 (règles européennes EUROCODE 8). En outre, les demandes de permis de construire devront se conformer à l'article R431-16 du code de l'urbanisme.

2- Risque d'inondation lié au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles

Les secteurs indicés « i » sont soumis au risque d'inondation lié au ruissellement urbain. Ces secteurs sont soumis à prescriptions particulières.

Construction en bordure de thalwegs est interdite. La marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement est de 10m pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures.

3- Risque d'éboulement rocheux

Le quartier dit Cros Reynier classé en zone Nr au PLU est soumis à prescriptions particulières.

4- Risque feu de forêt

Obligation de débroussaillage, arrêté préfectoral n°163 du 29 janvier 2007.

Dans les zones sensibles qui sont constituées des bois, forêts, landes maquis, garrigues, plantations et reboisements et des zones situées à moins de 200m de ceux-ci ; le débroussaillage est obligatoire. L'arrêté susmentionné est joint en annexe 5.13.

Article 7 – Servitudes d'urbanisme particulières

La liste exhaustive des servitudes grevant le territoire communal figure aux Annexes du PLU pièce 5.4

a. Les éléments bâtis à préserver article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme cf annexe 5.7.b

L'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme dispose que les PLU « peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être entrepris de manière à préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie.

b. Emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages publics.

- Equipements publics ou d'intérêt général,
- Voirie, stationnements
- Espaces verts,
- Aménagements urbains
- Cheminements piétons, cycles
- Ouvrages de rétention et aménagements des cheminements hydrauliques

En l'application de l'article L123-2 b du Code de l'urbanisme, la Commune réserve 1 emplacement en vue de la réalisation d'un programme de logements à forte mixité sociale. Le secteur d'accueil est signalé aux plans de zonage par une étiquette « ERL ». (cf. annexe 5.1 du PLU).

c. Servitude de mixité sociale article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme cf Annexe 5.6

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU (pastilles « ms »), au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

La liste des secteurs soumis à cette servitude ainsi que la répartition des programmes sont joints en annexe 5.6 du PLU.

d. Conditions d'application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrée de ville)

Le code de l'urbanisme prévoit : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Les dispositions de l'article L.111-1-4 ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

La marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces reculs obligatoires sont reportés sur les documents graphiques.

e. Raccordements des constructions aux réseaux

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

a. aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;

b. au règlement sanitaire départemental ;

c. aux règlements :

- ◆ du service public d'assainissement collectif ;
- ◆ du service public d'assainissement non collectif ;
- ◆ et au règlement du service public de l'eau.

d. aux dispositions de **l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

f. Aux normes en vigueur

Article 8 - espaces boisés, constructions et extensions.

Les possibilités d'extension des constructions sont précisées aux différents règlements de zones. L'accès aux constructions et extensions, à travers un espace boisé classé est admis sous réserves que les travaux ne compromettent pas la conservation ou la protection des boisements identifiés comme EBC aux plans de zonage.

Article 9 - Rappel des procédures

Outre les constructions soumises au régime des permis de construire sont soumis à déclarations préalables les travaux, ouvrages et occupations du sol suivants :

- **L'édification de clôture**, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du code de l'urbanisme
- **Les installations et travaux divers**, conformément aux articles R421-9 et R421-17 du Code de l'urbanisme
- **Les démolitions**, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1
- **Les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés
- Toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7°** du Code de l'urbanisme.

Article 10 : Reconstruction après sinistre et reconstruction

En dehors des zones inondables et sauf contre-indications au règlement de zone, la reconstruction après sinistre de la surface de plancher avant sinistre sur l'emprise des bâtiments détruits et existants avant approbation du PLU est autorisée sous conditions :

- Que la destruction de la construction ne soit pas liée à un risque identifié sur son secteur d'implantation.
- Que la reconstruction ne génère pas de création de logements nouveaux
- Que l'affectation de la construction avant sinistre soit maintenue

Les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sont autorisées conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Article 11 : Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés sont autorisés en toutes zones, à condition qu'ils ne soient pas destinés à accueillir du public ou du personnel de façon permanente.

Pour ces ouvrages et sauf indication contraire explicite au règlement de zone, les articles 6 à 11 des règlements ne sont pas applicables.

Article 12 Archéologie (cf annexe 5.14).

La commune de Cuges les Pins est concernée par un arrêté de zone de présomption de prescription archéologique joint en annexe 5.14 du PLU.

Pour tous travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme articles L421-1 ; L430-1 et L430-2 ; articles R442-1 et R 442-2, la DRAC devra être saisie, en fonction des seuils et modalités définis dans l'arrêté n°13030-2012.

Chapitre II : Dispositions particulières

ZONE UA – tissu central, noyau villageois

Vocation de la zone :

La zone UA correspond au noyau villageois dans sa forme urbaine la plus dense. Le caractère de la zone est celui d'un quartier central ancien dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les services et les commerces.

Article 1UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone UA :

Sauf dispositions prévues à l'article UA2, sont interdits :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UA.
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées

Article 2UA : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdits à l'article 1 UA.

Peuvent être autorisés en zone UA :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les commerces dès lors que leurs surfaces de plancher hors œuvre n'excède pas 400m² par établissement commercial distinct.
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
 - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant
- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

Article 3UA : ACCES et VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Pour les parcelles situées le long de la RD8n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD8n sont interdits.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

Article 4UA : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordé au réseau public d'assainissement des eaux existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères dans le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

Article 5UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions peuvent être implantées soit :

- A l'alignement des voies publiques ou privées
- A une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée)

Toutefois des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'une des constructions limitrophes
- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.
- Lorsque le linéaire de façade sur voie excède 15 mètres et que le retrait vise l'animation de la façade.
- Lorsqu'un retrait plus important est nécessaire pour conserver un élément paysager ou patrimonial remarquable.

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 3m par rapport à l'emprise de la voie.

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

Pour les constructions édifiées en façade sur voie et par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions à édifier pourront être implantées soit :

- En ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre (sur une profondeur maximum de 10 mètres par rapport à la voie) dans la limite de 15 mètres de linéaire de façade créé. Dans le cas où la construction constitue une façade sur voie de + de 15mètre linéaire, une interruption de façade au moins égale à 4mètres pourra être créée.
- A 4 mètres de la limite séparative.

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature

Par rapport aux limites séparatives arrière :

La profondeur des constructions à édifier est limitée à 15 mètres.

Une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière devra être observée.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

Article 8UA : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 9UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de l'unité foncière.

Article 10UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans son contexte bâti (constructions limitrophes sur le même alignement de la voie), en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres à l'égout.

En l'absence de constructions limitrophes, la hauteur de la construction est limitée à 8 mètres à l'égout.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et aux équipements publics.

Article 11UA : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra,...), sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les grillages et claustra pourront être supportés par un mur bahut.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs de clôture maçonnés seront obligatoirement enduits sur les 2 faces.

Article 12UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement d'affectation et ni d'augmentation de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places de stationnements exigé, le constructeur pourra :

- verser une participation au vu de la réalisation de parcs publics de stationnement en application des articles R 332-17 à 332- 24 du Code de l'urbanisme.
- Aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à conditions qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et de préférence plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

~~Article 14UA : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non-réglémenté~~

ZONE UB – tissu central

Vocation de la zone :

La zone UB correspond au tissu central équipé situé en extension directe du noyau villageois. Le caractère de la zone est celui d'un quartier central mixte dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les services et les commerces.

La zone UB comprend :

- un secteur UBi, correspondant aux risques d'inondations liés au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, dans lequel des prescriptions particulières s'appliquent.
- Un secteur UBa inclus dans la ZAC des Vigneaux à vocation mixte, destiné à recevoir principalement de l'habitat, des commerces et services qui en sont le complément ainsi que de l'hébergement hôtelier.
- Un secteur UBb inclus dans la ZAC des Vigneaux à vocation d'habitat.

En ce qui concerne la ZAC des Vigneaux, la part de logement social doit être calculée à l'échelle de l'opération d'aménagement globale (ZAC) et non à l'échelle des différents permis de construire.

Article 1UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone UB (tous secteurs) :

Sauf dispositions prévues à l'article 2UB, sont interdits :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UB.
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les établissements classés
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture de carrière
- Les constructions usage d'habitation légère de loisir (HLL)
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé à l'article UB2

Dans le secteur UBi.

Sont interdits :

- Tout dépôt ou stockage de matériel et de matériau de plus de 20m² de surface au sol
- Tout stockage de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau.

Dans le secteur UBb :

Sont interdits :

- Les constructions à usage de commerces et d'activités

Article 2UB : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdits à l'article 1 UB.

Peuvent être autorisés en zone UB :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Sauf en UBb, les commerces dès lors que leurs surfaces de plancher hors œuvre n'excède pas 400m² par établissement commercial distinct.
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
 - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant
- Sauf en UBb, le stationnement de caravane conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

En secteur Ubi :

- Les exhaussements de sols à conditions qu'ils soient strictement limités à l'emprise des constructions autorisés, et qu'ils soient conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- Le niveau plancher des constructions autorisées devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du TN sur l'emprise de la construction).

Article 3UB : ACCES et VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Pour les parcelles situées le long de la RD8n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD8n sont interdits.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

En secteurs UBa et UBb, les voiries devront être conformes au document graphique, joint en annexe du règlement.

Article 4UB : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordé au réseau public d'assainissement des eaux existant, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux ménagères dans le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Chauffage collectif :

S'il existe, les constructions pourront être alimentées par un réseau de chaleur collectif.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

Article 5UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions peuvent être implantées soit :

- A l'alignement des voies (publiques comme privées)
- A une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée)

Toutefois des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes

- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.
- Lorsqu'un retrait plus important est nécessaire pour conserver un élément paysager ou patrimonial remarquable.

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 3m par rapport à l'emprise de la voie, sauf dans les secteurs UBa et UBb dans lesquels cette distance est portée à 5m.

Des règles d'alignement obligatoire des façades des bâtiments sont portées au document graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi qu'aux constructions à usages de stationnement et aux aires de jeux et de sports.

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

Pour les constructions édifiées en façade sur voie et par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions à édifier pourront être implantées soit :

- En ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre (sur une profondeur maximum de 10 mètres par rapport à la voie) dans la limite de 15 mètres de linéaire de façade créé. Dans le cas où la construction constitue une façade sur voie de + de 15mètre linéaire, une interruption de façade au moins égale à 4 mètres pourra être créée.
- A 4 mètres de la limite séparative

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature.

Par rapport aux limites séparatives arrière :

La profondeur des constructions à édifier est limitée à 15 mètres.

Une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière devra être observée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux constructions à usage de stationnement et aux aires de jeux et de sports.

Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions peuvent être soit édifiées contre les limites séparatives soit implantées à une distance au moins égale à 3m.

Article 8UB : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 9UB: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière sauf en secteur UBa où ce dernier n'est pas réglementé.

En secteur UBb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

En secteur UBi :

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Article 10UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans son contexte bâti (constructions limitrophes sur le même alignement de la voie), en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 9,8 mètres à l'égout.

En l'absence de constructions limitrophes, la hauteur de la construction est limitée à 9,8 m à l'égout sauf en UBa.

En UBa :

La hauteur des constructions est limitée à 12m00 à l'égout. La hauteur admise est portée à 14m00 si la construction est en partie destinée à du commerce ou du service.

La hauteur des constructions destinées à recevoir un hébergement hôtelier est limitée à 14m00 à l'égout.

La hauteur des constructions destinées à recevoir un équipement d'intérêt collectif est limitée à 14m00 à l'égout.

En secteur UBa, le cahier des prescriptions architecturales, annexé à chaque cession de lot, précisera les hauteurs à respecter, dans la limite autorisée par le présent article, pour chaque bâtiment, ce qui permettra de garantir une insertion paysagère et urbaine cohérente et harmonieuse du projet tel que cela a été prévu au dossier de création et de réalisation de la ZAC des Vigneaux.

En UBb :

La hauteur des constructions est limitée à 7m00 à l'égout.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et aux équipements publics.

Article 11UB : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

Saillies :

Les saillies situées sur voie ou emprise publique à plus de 3,50m au-dessus du sol sont autorisées jusqu'à 1mètre d'avancée à compter de la façade de la construction concernée.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les matériaux et techniques utilisés pour assurer l'isolation du bâtiment par l'extérieur sont toutefois autorisées.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra...), sans dépasser 2m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les murs de clôture maçonnée seront obligatoirement enduits sur la face donnant sur l'espace public.

Dans les secteurs UBa et UBb, le cahier des prescriptions architecturales, annexé à chaque cession de lot, précisera les types de clôtures à édifier, afin de garantir une harmonie à l'intérieur de la ZAC des Vigneaux.

Dans le secteur UBi :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) sans aucun mur bahut de soubassement. La distance minimale entre poteaux est de 2mètres.

Tous autres types de clôture y compris les clôtures végétales sont interdits.

Article 12UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 90m² de surface de plancher.

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changements d'affectation et d'augmentation de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places de stationnements exigé, le constructeur pourra :

- verser une participation au vu de la réalisation de parcs publics de stationnement en application des articles R 332-17 à 332- 24 du Code de l'urbanisme.
- Aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à conditions qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En UBi :

L'aménagement d'aires de stationnement à sous sol est interdit.

Article 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il sera exigé, la création d'une aire de jeux d'enfants d'une surface au moins égale à 5m² par tranche entamée de 70m² de surface de plancher créée, sauf dans les secteurs UBa et UBb.

~~Article 14UB : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

Sans objet.

ZONE UD – tissu urbain périphérique à densité réduite

Vocation de la zone :

La zone UD correspond aux zones pavillonnaires périphériques caractérisées par une densité urbaine réduite. Le caractère principal de la zone est celui d'un quartier d'habitation accompagné des services et commerces qui en sont le complément habituel.

La zone UD comprend **deux secteurs UD1 et UD2** à trame parcellaire différenciée.

Les secteurs UD1 et UD2 comprennent les sous secteurs UD1i et UD2i, correspondant aux risques d'inondations liés au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, dans lequel des prescriptions particulières s'appliquent.

Article 1UD : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone UD et ses secteurs :

Sauf dispositions prévues à l'article 2 UD, sont interdits :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UD.
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les établissements classés
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées

Dans le secteur UD1i et UD2i.

Sont interdits :

- Tout dépôt ou stockage de matériel et de matériau de plus de 20m² de surface au sol
- Tout stockage de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau.

Article 2UD : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdits à l'article 1 UD.

Sont autorisés en zone UD et ses secteurs sous conditions:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les commerces dès lors que leurs surfaces de plancher n'excède pas 400m² par établissement commercial distinct.
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis

- Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
- Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant
- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

En secteur UD1i et UD2i peuvent être autorisés :

- Les exhaussements de sols à conditions qu'ils soient strictement limités à l'emprise des constructions autorisés, et qu'ils soient conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Le niveau plancher des constructions autorisées devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du TN sur l'emprise de la construction).

Article 3UD : ACCES et VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Pour les parcelles situées le long de la RD8n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où deux accès seraient possibles, les accès depuis la RD8n sont interdits.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

Article 4UD : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

En secteurs UD1 et UD2 et sous-secteurs UD1i et UD2i, les forages et puits particuliers sont interdits.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et à l'aptitude des sols, pourra être admis. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposé auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

En cas d'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement et l'emprise de leur zone d'épandage à créer, devront être implantés au minimum en recul de 5 mètres par rapport aux constructions existantes ainsi qu'aux limites de propriété.

L'article 7 du règlement du SPANC qui dispose que :

« Une distance de 5 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation, conformément aux recommandations des normes applicables. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, et lorsque l'assurance de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage peut être apportée, le SPANC pourra donner un avis pour ramener cette distance à 3 mètres. Lorsque la filière proposée prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, les mêmes distances seront à respecter, dans les mêmes conditions. »

Par dérogation à cet article, la distance entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation, ne pourra pas être ramenée à 3 mètres.

En cas de division parcellaire, la zone d'épandage devra rester sur la parcelle mère et ne pourra pas faire l'objet d'une servitude sur la nouvelle parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Article 5UD : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UD « stricte » non réglementées.

~~En secteurs UD1 et UD2 et ses sous-secteurs ; en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif, les terrains non raccordés par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimum de :~~

~~En secteur UD1 et sous secteur UD1i la superficie minimum est de 1000m².~~

~~En secteur UD2 et sous secteur UD2i la superficie minimum est de 2000m².~~

~~Et devront respecter le règlement du SPANC (joint en annexe du PLU).~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

— aux ouvrages d'intérêts publics

— aux extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU à conditions :

- que la construction initiale n'est pas consommée le COS autorisé
- qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
- que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher et une existence légale
- que l'extension projetée respecte le règlement du SPANC.

Article 6UD : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.~~

~~En l'absence d'indication au plan, les constructions peuvent être à une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée).~~

~~Toutefois des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :~~

- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.
- Lorsqu'un retrait plus important est nécessaire pour conserver un élément paysager ou patrimonial remarquable.

~~Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 3m par rapport à l'emprise de la voie.~~

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie (publique ou privée).

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

Par rapport aux limites séparatives latérales :

~~Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque :~~

- La hauteur des constructions édifiées en limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètre hors tout et qu'en outre elle ne comporte aucune vue sur le fond voisin.
- La construction à édifier s'adosse à un bâtiment existant

~~Le cas échéant, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminuée de 3 mètres et sans être inférieure à 3 mètres.~~

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, des piscines, locaux techniques et leurs plages, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 5 mètres.

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature

Par rapport aux limites séparatives arrière :

Une distance minimale ~~de 4~~ de 5 mètres par rapport à la limite séparative arrière devra être observée.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

Article 8UD : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à édifier pourront être implantées :

- ~~— Jointivement à une construction existante~~
- A 4 A 5 mètres l'une de l'autre

Article 9UD: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.~~

Concernant les équipements publics, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

En secteur UDi:

~~Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.~~

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

Article 10 UD : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 7 m à l'égout et 10 mètres hors tout.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage dans une bande de 3 mètres prises à partir des limites séparatives.

Nonobstant, lorsqu'il existe une construction, en mitoyenneté sur la parcelle voisine, cette hauteur pourra être dépassée au droit de la construction existante sans toutefois la dépasser.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et équipements publics.

Article 11UD : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les appareils de climatisation, les antennes et paraboles sont interdits en applique sur les murs. Les appareils encastrés peuvent être admis.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra...), sans dépasser 1.80m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les murs de clôture maçonnée seront obligatoirement enduits sur les 2 faces.

Dans les secteurs UD1i et UD2i :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) sans aucun mur bahut de soubassement. La distance minimale entre poteaux est de 2mètres.

Tous autres types de clôture y compris les clôtures végétales sont interdits.

Article 12 UD : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher. Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

En UD1i et UD2i :

L'aménagement d'aires de stationnement en sous sol est interdit.

Article 13 UD : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent couvrir au minimum 70% du terrain d'assiette, ce pourcentage doit rester perméable. Il intègre notamment les zones d'épandage et d'infiltration.

~~Article 14 UD : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Le C.O.S. applicable est fixé à :~~

- ~~— 0.18 en UD, UD1 et UD1i dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~
- ~~— 0.09 en secteurs UD2 et UD2i dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

~~Les constructions affectées au stationnement sont limitées à 50m².~~

~~Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements publics et les équipements d'infrastructure.~~

ZONE UE – Zone urbaine à vocation économique

Vocation de la zone :

La zone UE correspond aux zones économiques existantes en zone urbaine. Cette zone est dédiée aux activités économiques, commerciales, hôtelières et tertiaires de la Commune.

Article 1 UE: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en Zone UE :

Sauf dispositions prévues à l'article 2 UE, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé en 2 UE.
- Les élevages d'animaux relevant de la législation sur les établissements classés.
- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux à ciel ouvert.

Article UE2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises, en zone UE, toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdit à l'article UE 1.

Sont autorisés sous conditions en zone UE :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement quand elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements et services de la zone à conditions :
 - Qu'elles soient situées dans le bâtiment où s'exerce l'activité
 - Que la surface de plancher soit inférieure à 50m².
- Les dépôts d'hydrocarbures peuvent être autorisés à conditions que le programme qui les contient ait un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles.
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
 - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant

Article 3 UE : ACCES et VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

Article 4 UE : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposé auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

Dès la mise en service d'un réseau d'assainissement public dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux résiduelles industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures et déchets devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

Article 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions pourront être implantées :

- A une distance de 6 mètres de l'emprise des voies départementales.
- A une distance de 5 mètres des autres voies.

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

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

Les constructions à édifier devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

Article 8 UE : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à édifier pourront être implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A 5 mètres l'une de l'autre

Article 9 UE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UE, l'emprise au sol maximale autorisée en zone est de 50% de la parcelle.

Article 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

Article 11 UE : ASPECT EXTERIEUR

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher. Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage industriel : 1 place par tranche entamée de 80m² de surface de plancher.

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la nouvelle affectation en cas de changement de destination.

Article 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires équivalentes devront être prises, avec des essences locales.

Il sera exigé en zone UE l'aménagement d'au moins 10% de la parcelle en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

~~Article 14 UE : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé.~~

~~Article 15 UE : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.~~

~~Sans objet.~~

ZONE AU – Zone d'urbanisation différée

Vocation de la zone :

La zone AU est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilités sont absents insuffisants ou incomplets.

Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée à vocation principale d'habitat où il convient d'éviter des occupations ou utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Dans ces conditions, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision préalable du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AU comprend le **secteur AUp** correspondant aux espaces situés à proximité du captage de Puyricard, où les constructions nouvelles sont interdites.

Les zones AU sont soumises à servitudes de mixité sociales en vertu de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone AU toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 AU.

En secteur AUp, toute nouvelle construction est interdite.

Article AU 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont limitativement autorisés en zone AU et secteur AUp :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Hormis en secteur AUp, l'extension des constructions (y compris annexe et piscine) existantes à date d'approbation du PLU, à usage d'habitation, à conditions :
 - Que la construction fasse plus de 50m² et qu'elle ait une existence légale
 - Que la surface de plancher après extension n'excède pas 180m²
 - Que la construction n'hypothèque pas les capacités d'aménagement de la zone.

Article 3 AU : ACCES et VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Lorsque les terrains assiette de l'opération, sont riverains de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

Article 4 AU : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

En secteur AUp les puits et forages particuliers sont interdits.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente du réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluvial, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

Article 5 AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être à une distance de 5 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée)

Article 7 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à édifier devront être implanté à un minimum de 5 m des limites séparatives.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

Article 8 AU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les volumes créés devront être en continuité des constructions existantes.

Article 9 AU: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Article 10 AU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 9 m à l'égout.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et aux équipements publics.

Article 11 AU : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les appareils de climatisation, les antennes et paraboles sont interdits en applique sur les murs. Les appareils encastrés peuvent être admis.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra...), sans dépasser 1.80m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les murs de clôture maçonnée seront obligatoirement enduits sur les 2 faces.

Article 12 AU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher. Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

Article 13 AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour l'opération d'ensemble au moins 15% de la surface de l'opération devra être affectée à des espaces verts collectifs.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il sera exigé, la création d'une aire de jeux d'enfants d'une surface au moins égale à 5m² par tranche entamée de 70m² de surface de plancher créée.

Article 14 AU: COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS

~~Le C.O.S est fixé à 0.3 dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

~~Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements publics.~~

ZONE AUE – Zone d'urbanisation future à vocation économique

Vocation de la zone :

La zone AUE correspond à une zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques, commerciales, hôtelières et tertiaires de la Commune. Elle se positionne sur un secteur vierge en prolongement de la zone d'activité de l'entrée Ouest de la Commune, dans le quartier de la Curasse.

La zone AUE est destinée à une urbanisation future organisée à vocation économique où il convient d'éviter des occupations ou utilisation du sol qui la rendrait impropre à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Cette zone est à ce jour peu insuffisamment équipée. Son urbanisation est donc conditionnée à l'équipement préalable de la zone.

Article 1 AUE: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en Zone AUE :

- Les constructions à usage d'habitation
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les élevages d'animaux relevant de la législation sur les établissements classés.
- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux à ciel ouvert.

Article AUE2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises, en zone AUE, toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdit à l'article AUE 1.

Sont autorisés sous conditions en zone AUE :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les dépôts d'hydrocarbures peuvent être autorisés à conditions que le programme qui les contient ait un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles.
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
 - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant

- Les équipements publics à condition qu'ils ne compromettent pas les possibilités d'aménagement de la zone.
- Les ouvrages de service public.

Article 3 AUE : ACCES et VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

Article 4 AUE : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement collectif à toute la zone conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du zonage d'assainissement et dans l'attente du réseau public d'assainissement.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux résiduelles industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures et déchets devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

Article 5 AUE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions pourront être implantées :

- A une distance de 6 mètres de l'emprise des voies départementales.
- A une distance de 5 mètres des autres voies.

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

Article 7 AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à édifier devront être implantées à une distance minimale de 5mètres des limites séparatives.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

Article 8 AUE : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à édifier pourront être implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A 5 mètres l'une de l'autre

Article 9 AUE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ordonnance des bâtiments sera effectuée selon un plan articulé justifié par le respect d'une composition d'ensemble qui assure un aménagement cohérent de la zone.

En zone AUE, l'emprise au sol maximale autorisée en zone est de 50% de la parcelle.

Deplus, en cas de mise en place d'un système d'assainissement collectif propre à la zone, l'emprise au sol des constructions devra respecter les normes et distances de sécurité à observer.

Article 10 AUE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

Article 11 AUE : ASPECT EXTERIEUR

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 12 AUE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher. Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage industriel : 1 place par tranche entamée de 80m² de surface de plancher.

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la nouvelle affectation en cas de changement de destination.

Article 13 AUE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires équivalentes devront être prises, avec des essences locales.

Il sera exigé en zone UE l'aménagement d'au moins 15% de la parcelle en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

~~Article 14 AUE : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé.~~

Article 15 AUE : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ZONE AUa – Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat

Vocation de la zone :

La zone AUa est une zone à dominante naturelle faiblement bâtie ou les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone AUa est à vocation principale d'habitat.

La zone AUa comporte plusieurs secteurs correspondant à des « dents creuses » pouvant accueillir des opérations significatives. L'aménagement de ces secteurs est soumis à opération d'aménagement d'ensemble d'une surface de 1 hectare minimum.

La zone AUa comprend **le secteur AUa1** dans lequel une densité plus élevée sera admise.

L'urbanisation des zones AUa permettra de compléter l'urbanisation des quartiers des Escours et de la Feutrière.

Les zones AUa sont soumises à servitudes de mixité sociales en vertu de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUa : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone AUa et AUa1 :

Sauf dispositions prévues à l'article 2 AUa, sont interdits :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2AUa.
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les établissements classés
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les constructions à usages d'activités industrielles

Article 2 AUa : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sans recourir aux procédures d'aménagements décrites :

- L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU à conditions :
 - Que la construction fasse plus de 50m² et qu'elle ait une existence légale
 - Que la surface de plancher après extension n'excède pas 180m²
 - Que l'extension projetée n'hypothèque pas le potentiel d'aménagement de la zone.

Sont admis, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les occupations et utilisations de sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les commerces dès lors que leurs surfaces de plancher n'excède pas 400m² par établissement commercial distinct.
- Les constructions à usage d'artisanat et de bureaux à conditions qu'elles n'entraient pas de nuisances pour le voisinage.
- Les équipements publics
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêts collectifs
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
 - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant
- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

Article 3 AUa : ACCES et VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Lorsque les terrains assiette de l'opération, sont riverains de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Pour les parcelles situées le long de la RD8n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD8n sont interdits.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

Article 4 AUa : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluvial, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

Article 5 AUa : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la superficie minimale de l'opération est de 1ha.

Article 6 AUa : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être à une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée)

Toutefois des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.
- Lorsqu'un retrait plus important est nécessaire pour conserver un élément paysager ou patrimonial remarquable.

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 3m par rapport à l'emprise de la voie.

Article 7 AUa : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque :

- La hauteur des constructions édifiées en limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres hors tout et qu'en outre elle ne comporte aucune vue sur le fond voisin.
- La construction à édifier s'adosse à un bâtiment existant

Le cas échéant, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminuée de 3 mètres et sans être inférieure à 3 mètres.

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

Article 8 AUa : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à édifier pourront être :

- Soit accolée
- Soit à 3 mètres l'une de l'autre.

Article 9 AUa: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Article 10 AUa : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel est limitée à :

En secteur AUa1 : à 9 m à l'égout.

En secteurs AUa : à 7.50m à l'égout.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4mètres à l'égout et 5 mètres au faitage dans une bande de 4 mètres prises à partir des limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et aux équipements publics.

Article 11 AUa : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les appareils de climatisation, les antennes et paraboles sont interdits en applique sur les murs. Les appareils encastrés peuvent être admis.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra...), sans dépasser 1.80m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les murs de clôture maçonnée seront obligatoirement enduits sur les 2 faces.

Article 12 AUa : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher. Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

Article 13 AUa : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations d'ensemble au moins 10% de la surface d'opération devra être affectée à des espaces verts collectifs.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il sera exigé, la création d'une aire de jeux d'enfants d'une surface au moins égale à 5m² par tranche entamée de 70m² de surface de plancher créée.

~~Article 14 AUa : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Le C.O.S. applicable est fixé~~

~~— en secteur AUa1 à 0.35~~

~~— en secteurs AUa à 0.30~~

~~Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements publics et les équipements d'infrastructure.~~

ZONE AUDEL – Zone d'urbanisation future à vocation économique, loisir et tourisme

Vocation de la zone : zone à vocation d'activités liées au tourisme et aux loisirs aujourd'hui peu équipée.

La zone AUDEL correspond à la Messuguière, secteur d'implantation du Parc d'attraction OK Corral.

Article 1AUDEL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone AUDEL :

Toutes constructions, installations ou aménagement non prévus à l'article 2AUDEL.

Article 2 AUDEL : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire et dans la limite de 1.50m de haut. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions et installations liées au tourisme, au sport
- Les parcs d'attractions
- Les constructions à usage d'habitation à conditions :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité
 - Qu'elles soient situées dans le bâtiment où s'exerce l'activité
 - Que la surface de plancher soit inférieure à 50m².
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs
- Les terrains de camping
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage commercial liées aux activités de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU à conditions :
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher et une existence légale,
 - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 180 m² et 220m² d'emprise au sol.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs

Article 3 AUDEL : ACCES et VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, et de défense contre l'incendie.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'accès direct sur la RD8n est interdit sauf impossibilité d'accéder en un autre endroit de la propriété ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale.

Article 4 AUUEL : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public et à titre exceptionnel un forage ou captage privé, d'une capacité suffisante et conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé après instruction.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome correspondant aux caractéristiques de l'opération et conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposée auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Les constructions ne pourront être autorisées que sous réserve de l'acceptation du SPANC.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Electricité, téléphone, divers câblages

Dès que possible, et sauf impossibilité technique les branchements seront réalisés en souterrain.

Article 5 AUUEL : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6 AUUEL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie.

Article 7 AUUEL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives.

Article 8 AUUEL : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à édifier pourront être :

- Soit accolée
- Soit à 5 mètres l'une de l'autre.

Article 9 AUUEL : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Une emprise maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie totale du terrain.

Article 10 AUUEL : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée :

Pour les constructions à usage d'habitation à 7 mètres à l'égout

Pour les autres constructions à 10 mètres hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs
- aux manèges des parcs d'attraction.

Article 11 AUUEL : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

Article 12 AUUEL : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Article 13 AUUEL : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations 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 remplacés.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Article 14 AUEL : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~

ZONE A – Zones agricoles

Vocation générale de la zone : la zone A est une zone dédiée à l'agriculture.

Il s'agit, conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A ~~admet une constructibilité pour les ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation agricole.~~

Elle comprend :

- **un secteur A** autorisant les constructions, installations sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- **un secteur Ai** inconstructible, soumis au risque inondation lié au ruissellement pluvial urbain.
- **Un secteur Aa** à constructibilité restreinte.

Article 1A: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

~~Sont interdits en zone A :~~

~~Toutes constructions, installations ou aménagements n'étant pas directement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.~~

~~Sont interdits en secteur Ai :~~

~~Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l'article A2.~~

~~Sont interdits en secteur Aa :~~

~~Les constructions installations ou aménagements non autorisés à l'article A2~~

Sont interdits en secteur A, Ai, et Aa toutes construction, installations ou aménagements, occupation et utilisation du sol non autorisés à l'article A2.

~~Interdiction des changements de destination.~~

Les changements de destination sont interdits en secteur A, Ai et Aa.

Article 2A : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISE SOUS CONDITIONS

Sont autorisés en ~~zone A « stricte »~~ : secteur A :

Les constructions ~~et~~, installations ~~et aménagements sous réserve qu'elles soient~~ strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ~~suivants~~ :

Dans ce cas, des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire et dans la limite de 1.50m de haut. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; ~~les locaux destinés à la transformation et/ou au conditionnement de la production issue de l'exploitation~~) ; ~~les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...~~, sous réserve qu'elles soient ~~attenantes à proximité immédiate des~~ aux constructions existantes (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité). ~~A défaut de constructions existantes, elles devront respecter les règles d'implantation énoncées dans le présent règlement.~~
- ~~Les serres et les tunnels de production implantés à proximité immédiate des constructions existantes~~
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à ~~la vie de~~ l'exploitation agricole et leurs annexes, à condition :
 - Qu'en cas d'absence de construction existante, elles soient implantées au plus proche des limites séparatives
 - que la surface de plancher ~~de l'ensemble ne dépasse pas 140 m² 80m²~~
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles ~~soient réalisées à proximité directe de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité)~~ soient implantées de manière attenante à ceux – ci.
 - Que l'activité agricole nécessite la présence permanente de l'exploitant agricole. En outre, l'activité agricole doit être implantée et en fonctionnement depuis 3 ans. L'exploitant devra justifier qu'il s'agit de son activité principale sur la commune de Cuges-les-Pins.
- ~~Les piscines lorsqu'elles sont liées à une construction d'habitation existante à date d'approbation du PLU.~~

- L'extension de constructions existantes ~~à usage d'habitation~~ nécessaires à l'exploitation agricole, à vocation d'habitation : ~~à condition qu'elle soit rendue nécessaire par le fonctionnement de l'exploitation ou par la nécessité de maintenir sur place l'exploitant agricole;~~ à condition :
 - ~~— que la surface de plancher ne dépasse pas 140 m²~~
 - Qu'elle se limite à 30% de la surface de la construction à usage d'habitation existante
 - Que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 80m².
- Les locaux destinés à la vente directe des produits de l'exploitation dans la limite de ~~100m²~~ 30m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L 525-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
- ~~▪ Les bâtiments de traitement et de commercialisation des produits agricoles quant ils sont réalisés dans le cadre d'une organisation agricole de forme collective (coopérative, S.I.C.A.,...)~~
- ~~▪ les équipements d'accueil touristique (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme pédagogique...) à conditions :~~
 - ~~— qu'ils constituent une activité annexe à l'activité agricole~~
 - ~~— qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur~~
 - ~~— que la Surface de plancher ne dépasse pas 140 m²~~
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont limitativement autorisés en Ai :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils participent à l'amélioration du drainage des terres ou qu'ils soient nécessaires à la mise en culture. ~~Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains seront limités au strict nécessaire.~~ Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont limitativement autorisés en secteur Aa :

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire et dans la limite de 1.50m de haut. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension de constructions existantes ~~à usage d'habitation, à condition qu'elle soit rendu nécessaire par le fonctionnement de l'exploitation ou par la nécessité de maintenir sur place l'exploitant agricole~~ nécessaires à l'exploitation agricole, à vocation d'habitation ; à condition :
 - ~~— que la surface de plancher ne dépasse pas 140 m²~~
 - Qu'elle se limite à 30% de la surface de la construction à usage d'habitation existante
 - Que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 80m².
 - Qu'en outre aucun logement nouveau ne soit créé

Article 3A: ACCES et VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, et de défense contre l'incendie.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de difficulté pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'accès direct sur la RD8n est interdit sauf impossibilité d'accéder en un autre endroit de la propriété ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale.

Article 4A : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public et à titre exceptionnel un forage ou captage privé pourra être autorisé après instruction.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Les constructions liées à l'élevage doivent être, à minima, desservies par un réseau d'eau brute, un forage ou captage réalisé conformément aux normes en vigueur.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Dans ce cas, un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposée auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Ce dossier comportera notamment une étude de sol à la parcelle permettant de définir le dispositif le mieux adapté à la taille de l'habitation et aux contraintes de terrain. Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

En cas de mise en service d'un réseau d'assainissement public, dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Electricité, téléphone, divers câblages

Dès que possible, et sauf impossibilité technique les branchements seront réalisés en souterrain.

~~Article A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~En zone A :~~

~~Pour les logements, en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 1500m², doivent respecter le règlement du SPANC (joint en annexe du PLU) et être compatible avec les dispositions prévues à l'article A4.~~

~~Pour les activités :~~

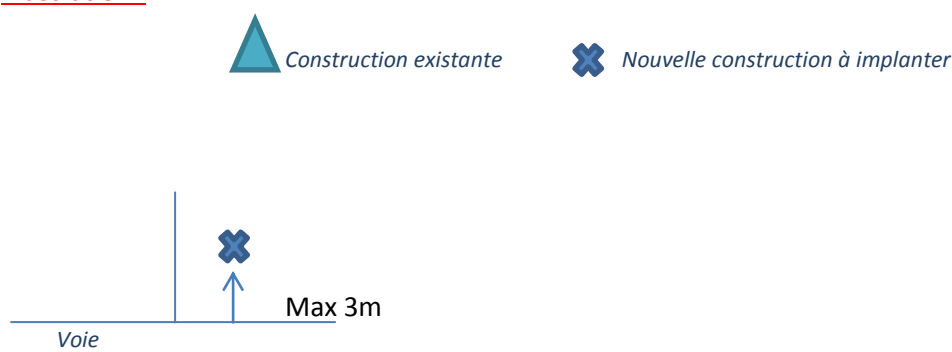
~~La taille minimum de terrain devra être compatible avec les prescriptions prévues dans l'article A4.~~

Article 6A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique. En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en limite séparative, à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie

- A défaut de constructions existantes sur la parcelle voisine, toute construction doit s'implanter à une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Illustration :



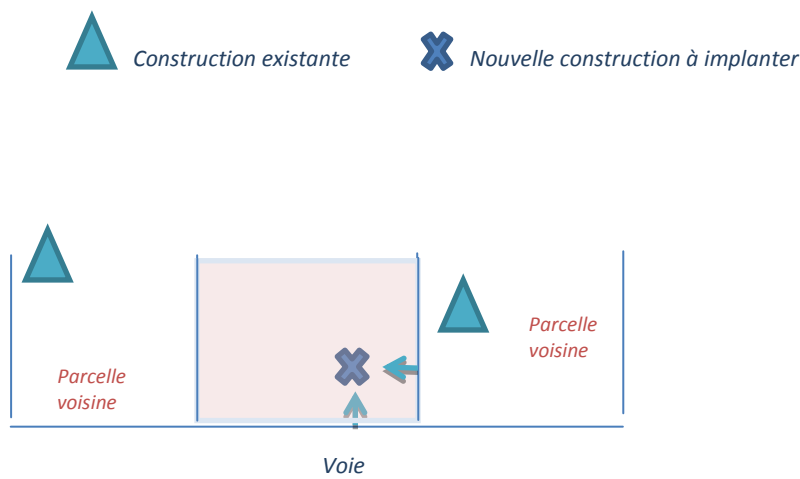
Article 7A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4m.

- Toute construction doit être implantée à une distance maximale de 3 mètres par rapport à deux limites séparatives.

- Dans le cas d'une construction existante sur une parcelle voisine, toute construction doit être implantée à une distance maximale de 3 mètres de la limite séparative de la parcelle accueillant la construction. Dans le cas où plusieurs parcelles voisines accueilleraient des constructions existantes, la nouvelle construction devra être implantée à une distance maximale de 3 mètres par rapport à la limite séparative de la parcelle voisine accueillant la construction la plus proche :

Illustration :



Implantation à 3 mètres maxi (de la voie et de la limite parcellaire)

Article 8A: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, les constructions nouvelles doivent être réalisées ~~en continuité de manière attenante de~~ à ceux-ci ~~(sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).~~

Article 9A: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~En zone A- secteur A : pour les habitations liées à l'exploitation, l'emprise au sol maximale admise est de 200m².~~

~~L'emprise au sol est non réglementée pour les bâtiments d'exploitations agricoles.~~

L'emprise au sol admise est de :

- 80m² pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole
- 300m² pour les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole
- Pas d'emprise au sol maximale pour les serres et les tunnels de production

Article 10A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m ~~7,50 m~~ à l'égout du toit ~~et 10 m hors tout~~ pour l'habitation
- 10 m ~~de hauteur totale~~ hors tout pour les autres constructions

Cette disposition ne s'applique pas :

- ~~aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.~~
- ~~aux ouvrages de services publics~~
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 11A : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels

Volume : Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Façade : ~~les ensembles bâtis quels que soient leurs usages devront recevoir un traitement homogène et harmonieux.~~ Les constructions à usage d'habitation et d'exploitation doivent être obligatoirement en maçonnerie enduite ou en bardage métal ou bois, le tout dans des tons provençaux traditionnels.

Matériaux : Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques...) sont interdits.

Toitures : la couverture des constructions à usage d'habitation sera réalisée : en tuile rondes, romanes ou similaires de ton ocre. La pente maximale autorisée est de 30%.

Les toitures terrasse ne sont pas autorisées.

Les Panneaux photovoltaïques et les panneaux de production d'eau chaude solaire sont autorisés à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction (en toiture, sur pergola...), les dispositifs au sol sont interdits.

Toutefois, conformément aux prescriptions du SCOT applicable sur le territoire, les constructions ne peuvent avoir comme but de n'être qu'un support aux ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire.

Ouvertures :

Concernant les bâtiments d'exploitation uniquement :

Les ouvertures sont limitées à une par façade, incluant l'entrée.

L'ouverture d'entrée devra être adaptée aux nécessités de passage des véhicules d'exploitation.

Les ouvertures en toit sont interdites. Seules les ouvertures techniques seront autorisées.

Les fenêtres ne devront pas dépasser une surface de 2m².

Clôture : Les clôtures tant en alignement que sur les limites séparatives seront constituées ~~d'au maximum 3 fils horizontaux exclusivement~~ ou de clôtures grillagées sans partie maçonnerie visible ou de haies vives d'essences locales. ~~Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.~~

En secteur Ai :

Clôture : les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils horizontaux espacés d'au moins 50 centimètres avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

Article 12A: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces emplacements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Leur revêtement ne doit pas être imperméable.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Article 13A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante en périphérie des parcelles devra être maintenue si elle est d'essence locale. En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires équivalentes devront être prises, avec des essences locales.

En dehors des constructions, l'imperméabilité des sols est interdite.

~~Article A14 : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé~~

ZONE N – Zones naturelles et forestières

Vocation générale de la zone : la zone N est une zone naturelle et forestière dont la protection et le maintien à l'état naturel doivent être assurés.

Les équipements sportifs qui génèrent des nuisances sonores non compatibles avec la vocation de la zone sont interdits.

Il s'agit, conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N identifiées au plan de zonage constituent des zones de protection stricte.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Secteur Ni** : soumis au risque inondation lié au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles. Le secteur Ni est réputé inconstructible.
- **Secteur Nr** : soumis aux risques d'éboulement rocheux.
- **Secteur Nde** correspondant à une zone destinée à la production d'énergie photovoltaïque
- **Secteurs Nt et Nt2** correspondant aux zones de loisir plein air.

La zone N et ses secteurs sont également couverts en partie par :

- Le site inscrit correspondant au versant sud du massif de la sainte Baume, arrêté du 18 janvier 1971
- Le parc Naturel régional de la Sainte Baume (en cours de création)

Article 1N: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article N2.

Toute construction en bordure de thalwegs est interdite. La marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement est de 10m pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures.

Article 2N : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Seuls sont autorisés en zone N stricte:

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des espaces naturels et des exploitations ainsi que l'extension des équipements publics existants, à conditions qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activité économique.
- ~~Les piscines et les garages quant ils sont le complément d'une habitation existante à date d'approbation du PLU à condition que la construction existante ait une existence légale.~~
- ~~Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.~~

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en zone Ni :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU.
- Les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux de ruissellement, ou à réduire le risque ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- ~~Les aménagements de terrains plein air, de sports et de loisir au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.~~
- Les surélévations mesurées des constructions existantes à date d'approbation du PLU sans augmentation de l'emprise au sol et sans création de logement supplémentaire.

Sont autorisés en secteur Nde :

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements et installations autorisés. Dans ce cas, Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des panneaux photovoltaïques et à leur fonctionnement
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en secteur Nt :

- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs
- ~~L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite d'un accroissement de surface de 10%, et à conditions qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et forestiers et qu'elle ait une existence légale.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées en Nt2 :

- L'aménagement de terrains liés aux loisirs et à la pratique de sport plein air à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en Nr :

- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils participent à la mise en sécurité des constructions existantes et dans la limite de 1.50m de haut.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques et dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
- ~~Les annexes et piscines liées à une construction existante à date d'approbation du PLU.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3N : ACCES et VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Article 4N : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public et à titre exceptionnel un forage ou captage privé pourra être autorisé après instruction.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

En secteur Nt, toute occupation du sol ou installation nouvelle, requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Dans ce cas, un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposée auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

En cas de mise en service d'un réseau d'assainissement public, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Electricité, téléphone, divers câblages

Dès que possible, et sauf impossibilité technique les branchements seront réalisés en souterrain.

Article 5N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie (privée comme publique).

Article 7N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4m.

Article 8N : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article 9N: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nt, pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol maximale autorisée est de ~~220 m²~~ 80m²

Article 10N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée :

Pour les constructions à usage d'habitation à 7 mètres à l'égout

Pour les autres constructions à 10 mètres hors tout.

Dans le secteur Nde : toutes les installations et ouvrages techniques ne doivent pas dépasser 5mètres de hauteur (hors tout).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de service public.

Article 11N : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels

Volume : Les constructions devront dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Façade : les ensembles bâtis quels que soient leurs usages devront recevoir un traitement homogène et harmonieux.

Matériaux : Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques...) sont interdits.

Toitures : la couverture des constructions à usage d'habitation sera réalisée : en tuile. La pente maximale autorisée est de 30%.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les Panneaux photovoltaïques et les panneaux de production d'eau chaude solaire sont autorisés à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction (en toiture, sur pergola...), les dispositifs au sol sont interdits.

Clôture : Les clôtures tant en alignement que sur les limites séparatives seront constituées exclusivement de clôtures grillagées sans partie maçonnée visible ou de haies vives d'essences locales .

En secteur Ni :

Clôture : les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils horizontaux espacés d'au moins 50 centimètres avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

Article 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et engins doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Article 13N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante en périphérie des parcelles devra être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée à un projet constructif autorisé, des mesures compensatoires équivalentes devront être prises, avec des essences locales.

Article N14 : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS

Non-réglé

ANNEXE