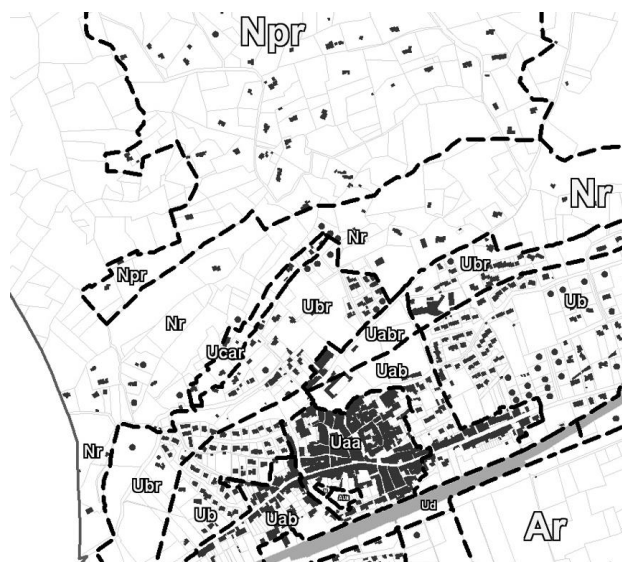


DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE
PIGNANS

PLAN
LOCAL
D' **U**RBANISME



DOCUMENT 03

règlement

PLU PRESCRIT PAR DCM DU : 10 SEPTEMBRE 2001
PLU ARRETE PAR DCM DU : 20 JUILLET 2009
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 10 MAI 2010
ABROGATION DE LA DCM DU 10 MAI 2010 PAR DCM DU : 14 MAI 2012
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 28 JUIN 2012



AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr

131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 935 817

Fax : 04 94 092 034

Mail : begeat@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE 1 :	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
	<i>ZONE Ua</i>	10
	<i>ZONE Ub</i>	19
	<i>ZONE Ucr</i>	26
	<i>ZONE Ud</i>	34
	<i>ZONE Ue</i>	40
TITRE 3 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	48
	<i>ZONE AUa</i>	49
	<i>ZONE AUb</i>	53
	<i>ZONE AUcr</i>	57
	<i>ZONE AUd</i>	64
TITRE 4 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
	<i>ZONE A</i>	73
TITRE 5 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	80
	<i>ZONE N</i>	81
ANNEXES AU RÈGLEMENT		88
	<i>ANNEXE N° 1 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE "A"</i>	89
	<i>ANNEXE N° 2 : ARRETES DU 07 JUIN 2000 « VOIES BRUYANTES »</i>	91

Titre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PIGNANS.

ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « *documents graphiques* » (plans) ainsi que le « *rapport de présentation* » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- Titre 1 : *Dispositions générales*
- Titre 2 : *Dispositions applicables aux zones urbaines (U)*
- Titre 3 : *Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)*
- Titre 3 : *Dispositions applicables aux zones agricoles (A)*
- Titre 4 : *Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)*

Les titres 2 à 4 comprennent chacun les 14 articles suivants :

- Article 1 : *Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- Article 4 : *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*
- Article 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles*
- Article 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 : *Emprise au sol des constructions*
- Article 10 : *Hauteur maximale des constructions*
- Article 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*
- Article 12 : *Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*
- Article 13 : *Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations*
- Article 14 : *Coefficient d'occupation du sol (COS)*

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines (U)**, en **zones à urbaniser (AU)**, en **zones agricoles (A)** et en **zones naturelles et forestières (N)**. Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. document n°4 « Documents graphiques »).

Le plan de zonage comporte également :

- **des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver**

Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

- **des Emplacements Réservés (ER)**

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en oeuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.

- **des plantations à conserver ou à créer**

Les documents graphiques comportent des indications délimitant les espaces concernant les plantations à conserver ou à créer.

- **des zones affectées par le bruit généré par des voies bruyantes selon l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. Annexes au présent règlement) ;**
- **des zones ou secteurs présentant des risques naturels (mouvements de terrains), indicés « r ».**

Les points sensibles de la commune de PIGNANS concernés par les mouvements de terrains ont été définis par « L'étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologiques » menée par Sud aménagement Agronomie en octobre 2002, (réf. étude n°91.83.35).

- **Zones de bruits et normes acoustiques applicables sur tout ou partie de la commune**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au présent règlement).

A ce titre, les constructions à usage d'habitation en bordure de ces voies bruyantes, doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique de part et d'autre de la chaussée.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- **Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables.

Se superposent également aux règles de PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

▪ **Autorisations d'urbanisme**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux soumis à permis de construire ou d'aménager, ou encore ceux soumis à déclaration préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

▪ **Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain : « DPU »**

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif. Il est mis en oeuvre pour des opérations d'intérêt général, par exemple : la lutte contre l'insalubrité, la réalisation d'équipements collectifs, etc.

La commune a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (cf. document n°5 « Annexes Générales »).

▪ **Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (cf. document n°4 « Documents graphiques » et document n°5 « Annexes Générales »).

▪ **Les règlements des lotissements**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés au code de l'urbanisme.

▪ **Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre**

Pour les constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone est autorisée la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an.

Dans les zones de risques de mouvements de terrain à aléa fort les reconstructions peuvent être interdites.

Est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

- **Constructions existantes**

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

- **Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable**

Suite la loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, le code de l'urbanisme précise que : « *Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable* » et que ces dispositions sont rendues applicables dans la commune par Délibération du Conseil Municipal. (cf. DCM du 29 juin 2009.)

- **Adaptations mineures**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

1. Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Elle doit être limitée.
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- **Protection du patrimoine archéologique**

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

*DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur,
Service Régional de l'Archéologie,
23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.*

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

L'arrêté du 29 avril 2005 n° 83092-2005, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur (DRAC PACA) **détermine une zone géographique conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur la commune de Pignans, zone « Le Pouverel ».** (cf. document n°1, rapport de présentation).

- **Protection du patrimoine communal**

Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation (cf. document n°1, rapport de présentation et ses annexes) est destiné à être protégé et restauré dans les règles de l'art.

- En conséquence, le présent règlement procède à l'application du régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir pour tout élément du patrimoine communal identifié.

- **Débroussaillage**

Les règles sur le débroussaillage obligatoire, prévues par le code forestier et fixées par l'arrêté préfectoral¹ en vigueur, l'emportent sur les prescriptions édictées par le présent PLU.

¹Arrêté préfectoral du 15 mai 2006, à la date d'approbation du PLU.

Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES **U**

ZONE *Ua*

Caractère de la zone

« La zone « ua » représente la délimitation du centre urbain historique à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Cette zone « ua » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, de la cave coopérative viticole, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone ua comporte trois secteurs :

- uaa
- uab
- uabr (indice « r » pour risque de mouvement de

terrain)

ZONE Ua

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Sont autorisées toutes les constructions ou installations nécessaires à la cave coopérative.
- Tout élément du patrimoine communal identifié est soumis soit à déclaration préalable en cas de travaux, soit à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les projets de construction d'au moins 10 logements ont l'obligation comporter 10% de logement social.
- Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf. annexe au règlement*).

ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
2. Des implantations différentes sont admises dans les cas :
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.
2. Au delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15 mètres, les bâtiments peuvent :
 - soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite ;
 - soit être implantés à un minimum de 4 mètres des limites séparatives ;
3. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
4. Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
5. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE
 - Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
 - Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **12 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages urbains.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) COUVERTURES

TOITURES

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre : de la réalisation bâtiments isolés, à l'angle de deux rues, dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.
- Les toitures-terrasses sont prosrites. Toutefois peuvent être autorisées :
 1. Les verrières transparentes et velux éventuellement en dépassement du pan de toiture sous réserve de constituer moins de 20% du pan de toiture. Cependant les velux devront respecter un alignement sur le pan de toiture.
 2. Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.
 3. L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 50% du pan de toiture.
 4. La réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.

DEBORDS DE LA COUVERTURE

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

SOUCHES

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) FAÇADES

OUVERTURES

- Exception faite des locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. La forme des linteaux doit respecter le style ancien avoisinant.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les volets roulants sont interdits sauf en rez-de-chaussée.
- Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées. Néanmoins, ces grilles ne devront pas être en saillie sur la voie publique (voirie et trottoirs).

BALCONS

- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques.
- Dans les autres cas, les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle. Sur les voies privées, la hauteur à respecter est de 4,5 mètres.

REVETEMENTS

- Les imitations de matériaux sont interdites.

ENDUITS

- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux.
- Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

COULEURS

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie.

c) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés.

d) INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

e) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- **Dans le secteur Uaa**, les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont **interdits**.
- **Dans les secteurs Uab et Uabr**, les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés sous réserve de procéder à une intégration architecturale et paysagère harmonieuse et qu'ils soient les moins visibles depuis les espaces publics.

f) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.
- Les implantations en façade sont proscrites.

g) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

h) PISCINES

- Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.

ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins une place de stationnement par logement. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 3 logements.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
4. Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
5. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
2. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
4. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ua 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13.

ZONE **Ub**

Caractère de la zone

« La zone « Ub » représente la délimitation de l'extension naturelle du centre urbain historique, son faubourg.

Elle constitue aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur la densification d'une mixité sociale et urbaine.

Cette zone « Ub » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone Ub comporte un secteur :

- *ubr* (indice « r » pour risque de mouvement de terrain)

ZONE Ub

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravannage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les projets de construction d'au moins 10 logements ont l'obligation comporter 10% de logement social.
- Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

ARTICLE Ub 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voirie publique.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE Ub 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 20 m par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 97. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - 10 m par rapport à l'axe des autres RD ;
 - 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) SOUCHES

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

c) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés.

d) PISCINES

- Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.

ARTICLE Ub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 3 logements.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
4. Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
5. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ub 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
2. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
4. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ub 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,40**.
2. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,50** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.
3. Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.
4. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE *Ucr*

Caractère de la zone

« La zone « Ucr » représente la délimitation de quartiers résidentiels essentiellement situés au sud de la voie ferrée. Elle intègre également une frange résidentielle située au nord ouest du faubourg.

Elle constitue aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur la densification d'une mixité sociale et urbaine.

Cette zone « Ucr » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Indice « r » pour risque de mouvement de terrain

La zone Ucr comporte deux secteurs :

- ucar (indice « r » pour risque de mouvement de terrain)
- ucbr (indice « r » pour risque de mouvement de terrain ; mode d'assainissement autonome avec

superficie minimale).

ZONE Ucr

ARTICLE Ucr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravannage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ucr 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les projets de construction d'au moins 10 logements ont l'obligation comporter 10% de logement social.
- Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf. annexe au règlement*).

ARTICLE Ucr 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE Ucr 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

DANS LE SECTEUR Ucbr :

- Le secteur Ucbr est intégralement soumis à un mode d'assainissement autonome (non collectif) qui se doit de respecter la conformité avec la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome. Ce mode d'assainissement autonome sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol : relevant du secteur d'inaptitude « i2 » défini par le schéma directeur d'assainissement, il nécessite l'excavation du sol en place, la réalisation contraignante d'un filtre à sable drainé, le rejet des eaux traitées en surface (cf. document°5.3 « annexes sanitaires »).
- **Toutefois**, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est autorisé lorsqu'il existe à proximité du secteur Ucbr, tout en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE Ucr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

POUR LA ZONE Ucr ET LE SECTEUR Ucar :

- Cet article n'est pas réglementé.

DANS LE SECTEUR Ucbr :

- Pour être constructible, tout terrain doit comporter une superficie supérieure ou égale à 2.000 m².
- Cette règle de superficie minimale ne s'applique pas pour les piscines.
- Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire ou à un permis d'aménager

ARTICLE Ucr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 20 m par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 97. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - 10 m par rapport à l'axe des autres RD ;
 - 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE Ucr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
3. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ucr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE Ucr 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ucr 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ucr 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) SOUCHES

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

c) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.

d) PISCINES

- Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.

ARTICLE Ucr 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 3 logements.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
4. Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
5. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ucr 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
 - **Cette obligation ne s'applique pas au secteur Ucar.**
 - **Cette obligation ne s'applique pas au secteur Ucbr.**
2. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
4. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ucr 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

1. DANS LA ZONE Ucr :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.
- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. DANS LE SECTEUR Ucar :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,10**.
- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. DANS LE SECTEUR Ucbr :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.
- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE *Ud*

Caractère de la zone

« La zone « Ud » représente la délimitation des espaces situés entre le centre ville, la voie ferrée, l'entrée de ville ouest et la zone d'activité à l'est.

Aujourd'hui, cette zone a vocation à permettre les aménagements nécessaires à la mise en valeur du pôle multimodal lié à la gare.

Cette zone « Ud » a principalement vocation à accueillir des constructions ou installations à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

ZONE Ud

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les constructions à destination de l'habitat.
- Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE Ud 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE Ud 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE Ud 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 97. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - 10 m par rapport à l'axe des autres RD ;
 - 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
 3. Une implantation différente peut être admise :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
3. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) SOUCHES

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

c) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE Ud 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
4. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;

- soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ud 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Tout projet devra respecter les orientations définies au PADD (cf. document n°2, « *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* »).

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ud 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE **Ue**

Caractère de la zone

« La zone « Ue » représente la délimitation d'une zone réservée aux activités économiques, dite « zone d'activité de La Lauve Migranon ».

Aujourd'hui, cette zone a vocation à être développée et densifiée, mais il convient de mettre en valeur son rôle d'entrée de ville notamment en renforçant son intégration paysagère et le traitement de ses accès et abords.

Cette zone « Ue » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de l'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone Ua comporte un secteur :

uer (indice « r » pour risque de mouvement de terrain)

ZONE Ue

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'habitat.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE Ue 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- L'accès à la Route Départementale (RD) 97 s'effectuera par les carrefours aménagés, existants, à modifier ou à créer, bordant la zone d'activités.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

3. TROTTOIRS

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres.

ARTICLE Ue 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction en bordure de la RD 97 doit impérativement respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à la limite de la plate-forme de la RD 97. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
3. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
4. Une implantation différente peut être admise :
 - dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
3. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **11 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

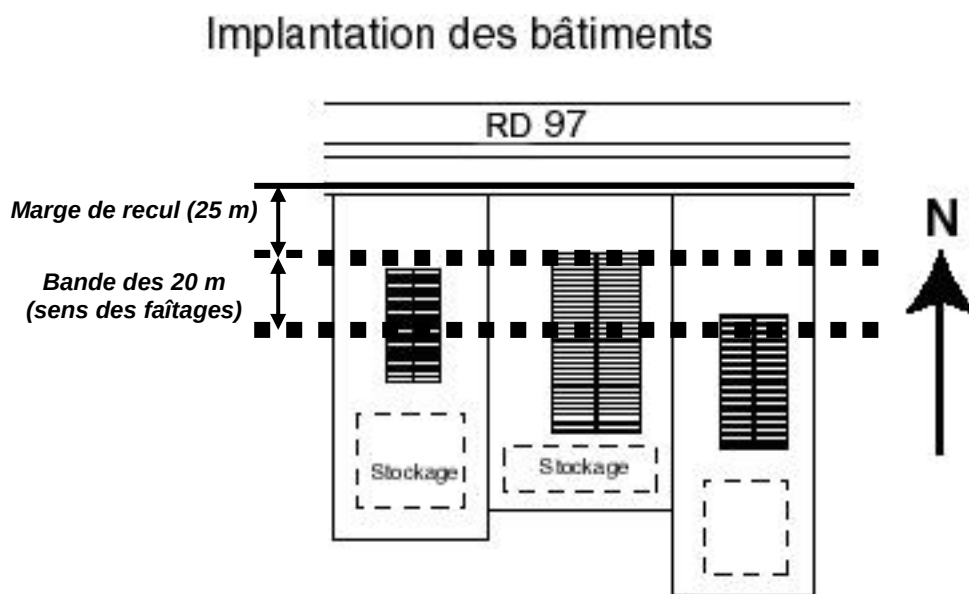
1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) IMPLANTATION DES BATIMENTS ET TOITURES

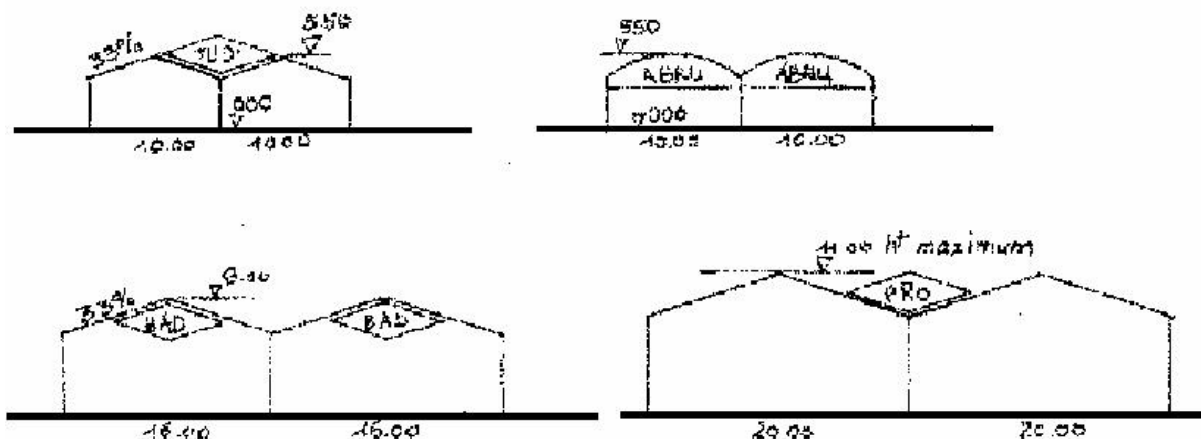
- Après avoir respecté la marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD 97 (cf. article Ue 6), les faîtages des toitures seront toujours orientés Nord / Sud sur une bande de 20 mètres.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres, le sens des faîtages des toitures est libre.
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle conformément au schéma ci-après.



b) PROPORTION DES PIGNONS

- Le rapport longueur / hauteur du faîtage : longueur = 1 ; hauteur 1.1, toituré à 2 pentes (ou courbes) à 33 % minimum
- Hauteur maximum au faîtage = 11 mètres (enseignes comprises).
- Matériels de climatisation à intégrer à l'intérieur des façades : pose en saillie interdite.
- Enseignes à composer avec la typologie du pignon.

Traitement des pignons



c) PUBLICITE, ENSEIGNES, SIGNALÉTIQUE

- La publicité est interdite ;
- Les enseignes sont à composer avec la typologie du pignon. Elles seront appliquées en façade et ne devront, en aucun cas, dépasser les murs.
- La hauteur des enseignes est limitée à un maximum de 1 m 50.
- Les enseignes lumineuses avec des dispositifs d'éclairages internes sont interdites.
- Les enseignes seront éclairées par des dispositifs d'éclairages externes.

d) MATERIAUX A EMPLOYER ET TEINTES

- En toiture : tuiles canal.
- En parois : teinte unique sur l'ensemble du bâtiment, enduit teinté dans la masse (ocre jaune ou rouge).

e) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.
- Elles seront composées soit de barreaudages verticaux droits, soit de treillis.
- Elles pourront être posées sur un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,40 mètre.
- Elles seront doublées par des haies végétales d'une hauteur maximale de 1 mètre.

ARTICLE Ue 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.

3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
4. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ue 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Tout projet devra respecter les orientations définies au PADD (cf. document n°2, « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »).

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Dans la bande située entre la RD 97 et la voie parallèle de desserte de la zone d'activités, il sera planté une haie végétale (avec essences à feuilles persistantes) d'une hauteur minimum de 1 mètre, doublée d'une barrière de sécurité.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ue 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES **AU**

ZONE **AUa**

Caractère de la zone

« La zone « AUa » représente la délimitation d'espaces stratégiquement situés en cœur de ville et encore peu bâtis.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUa n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la densification urbaine envisagée.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme.

Cette zone « AUa » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et

constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

ZONE AUa

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa 2 sont interdites.

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

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf. annexe au règlement*).

ARTICLE AUa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

ARTICLE AUa 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE **AUb**

Caractère de la zone

« La zone « AUb » représente la délimitation d'espaces encore peu bâtis situés dans le prolongement immédiat du village, vers l'est.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUb n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre le développement de l'urbanisation envisagé.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme.

Cette zone « AUb » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone AUb comporte un secteur :

- *Aubr (indice « r » pour risque de mouvement de terrain)*

ZONE AUb

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb 2 sont interdites.

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

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf. annexe au règlement*).

ARTICLE AUb 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE **AUcr**

Caractère de la zone

« La zone « AUcr » représente la délimitation d'espaces quasiment non bâtis situés dans le prolongement immédiat du village, au sud de la voie ferrée.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUcr ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre le développement de l'urbanisation envisagé.

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

Cette zone « AUcr » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Indice « r » pour risque de mouvement de terrain

ZONE AUcr

ARTICLE AUcr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUcr 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les projets de construction d'au moins 10 logements ont l'obligation comporter 10% de logement social.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

ARTICLE AUcr 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE AUcr 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE AUcr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUcr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 20 m par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 97. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - 10 m par rapport à l'axe des autres RD que la RD 97 ;
 - 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE AUcr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
3. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUcr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE AUcr 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUcr 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUcr 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) SOUCHES

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

c) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.

d) PISCINES

- Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.

ARTICLE AUcr 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 3 logements.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
4. Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
5. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE AUcr 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE AUcr 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.
2. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.
3. Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.
4. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE AUd

Caractère de la zone

« La zone « AUd » représente la délimitation de l'extension de la zone d'activités économiques de La Lauve Migranon.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUd ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre le développement de l'urbanisation envisagé.

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

Cette zone « AUd » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de l'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif. »

ZONE AUd

ARTICLE AUd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'habitat.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUd 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE AUd 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- L'accès à la Route Départementale (RD) 97 s'effectuera par les carrefours aménagés, existants, à modifier ou à créer, bordant la zone d'activités.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

3. TROTTOIRS

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres.

ARTICLE AUd 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE AUd 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUd 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction en bordure de la RD 97 doit impérativement respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à la limite de la plate-forme de la RD 97. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
2. Sauf en cas de marges de recul particulières portées aux plans, toute construction doit respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
3. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
4. Une implantation différente peut être admise :
 - dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE AUd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE AUd 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUd 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE
 - Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
 - Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **11 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

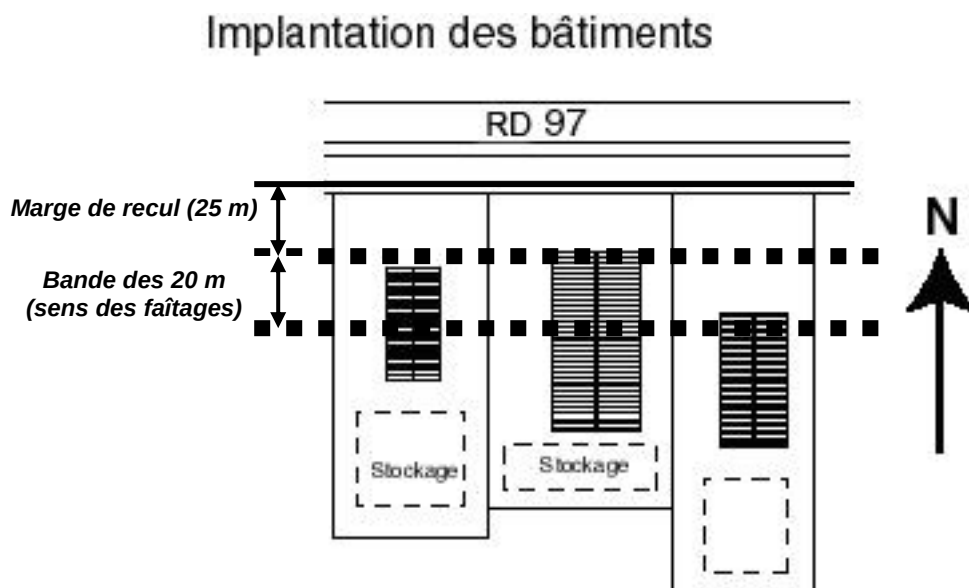
1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

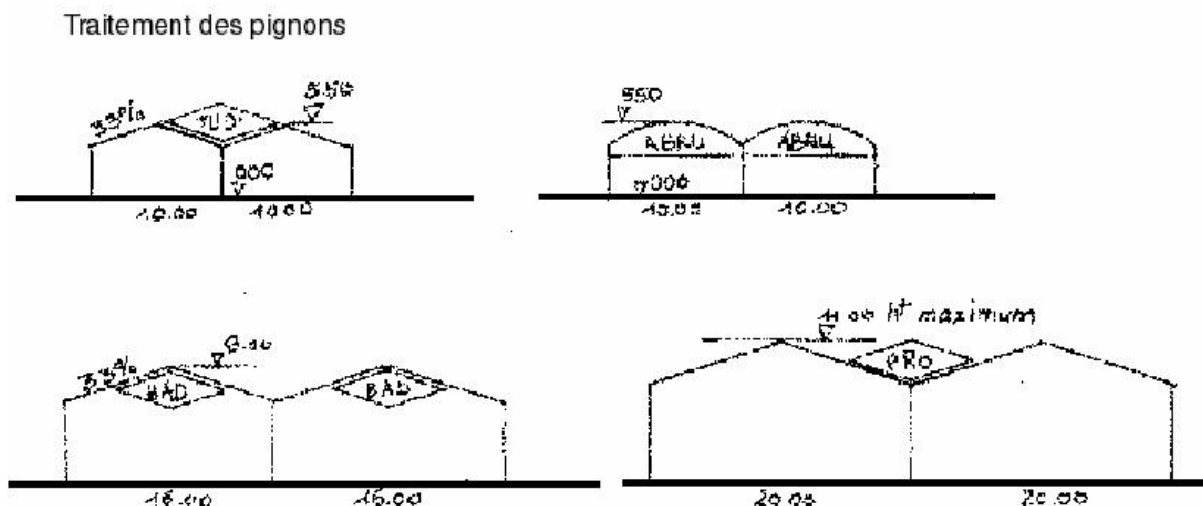
a) IMPLANTATION DES BATIMENTS ET TOITURES

- Après avoir respecté la marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD 97 (cf. article Ue 6), les faîtages des toitures seront toujours orientés Nord / Sud sur une bande de 20 mètres.
- Au-delà de cette bande de 20 mètre, le sens des faîtages des toitures est libre.
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle conformément au schéma ci-après.



b) PROPORTION DES PIGNONS

- Le rapport longueur / hauteur du faîtage : longueur = 1 ; hauteur 1.1, toituré à 2 pentes (ou courbes) à 33 % minimum
- Hauteur maximum au faîtage = 11 mètres (enseignes comprises).
- Enseignes à composer avec la typologie du pignon.
- Matériels de climatisation à intégrer à l'intérieur des façades : pose en saillie interdite.



C) PUBLICITE, ENSEIGNES, SIGNALÉTIQUE

- La publicité est interdite ;
- Les enseignes sont à composer avec la typologie du pignon. Elles seront appliquées en façade et ne devront, en aucun cas, dépasser les murs.
- La hauteur des enseignes est limitée à un maximum de 1 m 50.
- Les enseignes lumineuses avec des dispositifs d'éclairages internes sont interdites.
- Les enseignes seront éclairées par des dispositifs d'éclairages externes.

d) MATERIAUX A EMPLOYER ET TEINTES

- En toiture : tuiles canal.
- En parois : teinte unique sur l'ensemble du bâtiment, enduit teinté dans la masse (ocre jaune ou rouge).

e) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.
- Elles seront composées soit de barreaudages verticaux droits, soit de treillis.
- Elles pourront être posées sur un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,40 mètre.
- Elles seront doublées par des haies végétales d'une hauteur maximale de 1 mètre.

ARTICLE AUd 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
4. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;

- soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE AUd 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Tout projet devra respecter les orientations définies au PADD (cf. document n°2, « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »).

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Dans la bande située entre la RD 97 et la voie parallèle de desserte de la zone d'activités, il sera planté une haie végétale (avec essences à feuilles persistantes) d'une hauteur minimum de 1 mètre, doublée d'une barrière de sécurité.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE AUd 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES **A**

ZONE A

Caractère de la zone

« La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

La zone A comporte un secteur :

Ar (indice « r » pour risque de mouvement de terrain)

ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

1. A condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : (voir critères en annexe au règlement)
 - Les bâtiments techniques ;
 - Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. Superficie Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximale autorisée est de 260 m², dont 200 m² de Superficie Hors Oeuvre Nette (SHON) maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
 - Les installations classées.
2. A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole :
 - les affouillements et exhaussements du sol.
3. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
 - Les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.
 - L'implantation de relais de téléphonie, sous réserve de respecter la législation en vigueur.
4. Les équipements publics, à condition qu'ils aient fait l'objet d'un emplacement réservé.
5. Les piscines et leurs annexes.
6. La réhabilitation des cabanons existants à la date d'approbation du PLU.
7. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

8. Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).
9. Sont autorisées les extensions et les constructions nouvelles à destination de l'artisanat uniquement pour les activités et constructions artisanales existantes à la date d'approbation du PLU.
10. Sont autorisées les installations, ouvrages, aménagements et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (*cf. document n°5.3 « annexes sanitaires »*).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

1. Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans un bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A57 et 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 97.

Cette interdiction 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 constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la l'A57 et/ou l'axe de la RD 97. Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.
- aux piscines.

2. Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10 mètres de l'axe des routes départementales et à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

3. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
3. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance d'implantation maximale de 30 mètres entre la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitations existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou topographiques dûment démontrés.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
- aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) SOUCHES

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

c) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.

d) PISCINES

- Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Pour les constructions à usage d'habitation agricole, la Superficie Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximale autorisée est de 260 m², dont 200 m² de Superficie Hors Oeuvre Nette (SHON) maximale.

Titre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONES **N**

ZONE **N**

Caractère de la zone

« La zone « N » représente la délimitation d'une zone naturelle à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone « N » peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone N comporte un secteur :

Nr (indice « r » pour risque de mouvement de terrain)

Npr (indice « p » pour photovoltaïque et « r » pour risque de mouvement de terrain)

ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs photovoltaïques sont interdits, sauf au sein du secteur Npr.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives à l'article N 11.
- Les installations et constructions de toute nature nécessaires aux parcs photovoltaïques sont autorisées au sein du secteur Npr, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'au moins 50 m², à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SHON et sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse 200 m².
- La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) pour les garages et locaux accessoires est limitée à 60 m² ; la SHOB peut être disjointe des bâtiments à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (*cf. document n°5.3 « annexes sanitaires »*).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

1. Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans un bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A57 et 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 97.

Cette interdiction 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 réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
 - aux piscines.
2. Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10 mètres de l'axe des routes départementales et à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
 3. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
3. Toutefois sont autorisées :
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) SOUCHES

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

c) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.
- **Dans le secteur Npr,** leur hauteur maximale ne doit pas excéder 3 mètres.

d) PISCINES

- Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m²** (y compris les accès et dégagements).
2. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement.
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
3. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE N 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

1. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une SHON d'au moins 50 m², est autorisée dans la limite de 30% de la SHON existante et ce jusqu'à une SHON maximale de 200 m², extension comprise.
2. La SHOB maximale pour les garages et locaux accessoires à l'habitation est limitée à 60 m² ; la SHOB peut être disjointe des bâtiments à usage d'habitation.
3. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

Annexe n° 1 : Annexe au règlement de la zone "A"

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

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural :

- L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.
- Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.
- Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles

s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

*Annexe n° 2 :
arrêtés du 07 juin 2000 « voies bruyantes »*



PREFECTURE DU VAR

ARRETE

07 JUIN 2000

CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES

AUTOROUTES CONCEDEES

Le Préfet du département du VAR

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté du 9 Janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis des communes suite à leur consultation en date du 26 Avril 1999

Arrête :

Article 1

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du VAR aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

././.

Article 2

Le tableau, annexé, donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain. Sont concernées, les autoroutes A8, A50, A57.

(Voir annexe 1)

Il est précisé que la largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau annexe 1, comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995 susvisé.

Article 4

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5

Les communes intéressées par le présent arrêté sont :

ARCS (LES)	OLLIOULES
ADRETS (LES)	PIGNANS
BANDOL	POURCIEUX
BRIGNOLES	POURRIERES
CABASSE	PUGET sur ARGENS
CADIERE D'AZUR (LA)	PUGET-VILLE
CANNET des MAURES (LE)	ROQUEBRUNE sur ARGENS
CASTELLET (LE)	SAINT-CYR sur MER
CUERS	SAINT-MAXIMIN
CARNOULES	SANARY sur MER
FARLEDE (LA)	SEYNE sur MER (LA)
FLASSANS	SIX-FOURS les PLAGES
FREJUS	SOLLIES-PONT
GARDE (LA)	SOLLIES-VILLE
GONFARON	TANNERON
LUC (LE)	TOULON
MUY (LE)	TOURVES
OLLIERES	VIDAUBAN

../..

Article 6

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 5 pendant un mois au minimum.

Article 7

Le présent arrêté doit être annexé par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit, définis à l'article 2, doivent être reportés par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 8

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de BRIGNOLES
- Monsieur le Sous-Préfet de DRAGUIGNAN
- Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5
- Monsieur le Directeur départemental de l'Équipement.

Article 9

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5, et Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

07 JUIN 2000

LE PREFET

Signé : Daniel CANEPA



POUR AMPLIATION
L'Attaché Principal, Chef de Bureau

[Signature]

Jean-Claude LE DUFF

VU pour être annexé à
arrêté en date
07 JUIN 2000
Toulon, le



Signé : Daniel GANDEA

POUR AMPLIATION
L'Attaché Principal, Chef de Bureau



Jean-Claude LE DUFF

ANNEXE 1
Tableau des Tronçons d'Infrastructures

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou ouvert *)
		Origine	Extrémité			
A57	LE CANNET DES MAURES	48.330	51.400	2	250 m	ouvert
A57	LE CANNET DES MAURES	51.400	52.200	2	250 m	ouvert
A8	LE CANNET DES MAURES	51.420		3	100 m	ouvert
A8	POURRIERES	43.225	46.800	1	300 m	ouvert
A8	POURRIERES	46.800	47.403	1	300 m	ouvert
A8	POURCIEUX	47.403	51.321	1	300 m	ouvert
A8	OLLIERES	51.321	52.690	1	300 m	ouvert
A8	SAINT-MAXIMIN	52.690	57.700	1	300 m	ouvert
A8	SAINT-MAXIMIN	57.680		4	30 m	ouvert
A8	SAINT-MAXIMIN	57.700	59.519	1	300 m	ouvert
A8	TOURVES	59.519	67.277	1	300 m	ouvert
A8	BRIGNOLES	67.277	73.800	1	300 m	ouvert
A8	BRIGNOLES	73.760		4	30 m	ouvert
A8	BRIGNOLES	73.800	82.179	1	300 m	ouvert
A8	CABASSE	82.179	82.782	1	300 m	ouvert
A8	CABASSE	82.782	86.499	1	300 m	ouvert
A8	FLASSANS	86.499	90.766	1	300 m	ouvert
A8	CABASSE	90.766	95.902	1	300 m	ouvert
A8	LE LUC	95.902	98.800	1	300 m	ouvert
A8	LE CANNET DES MAURES	98.800	100.873	1	300 m	ouvert
A8	LE CANNET DES MAURES	100.873	108.217	1	300 m	ouvert
A8	VIDAUBAN	108.217	115.548	1	300 m	ouvert
A8	LES ARCS	115.548	117.600	1	300 m	ouvert
A8	LE MUY	117.600	121.291	1	300 m	ouvert
A8	LE MUY	117.600		1	100 m	ouvert
A8	LE MUY	117.610		3		ouvert
A8	ROQUEBRUNE/A	121.291	126.440	1	300 m	ouvert
A8	PUGET/A	126.440	129.220	1	300 m	ouvert
A8	PUGET/A	129.200	130.824	1	300 m	ouvert
A8	PUGET/A	129.230		3	100 m	ouvert
A8	FREJUS	130.824	134.000	1	300 m	ouvert
A8	FREJUS	133.180		4	30 m	ouvert
A8	FREJUS	133.990		3	100 m	ouvert
A8	FREJUS	134.000	140.713	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	140.713	145.500	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	145.500	147.706	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	145.540		4	30 m	ouvert
A8	TANNERON	147.706	147.835	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	147.835	148.703	1	300 m	ouvert
A8	TANNERON	148.703	148.748	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	148.748	148.984	1	300 m	ouvert
A8	TANNERON	148.984	151.954	1	300 m	ouvert

ANNEXE 1
Tableau des Tronçons d'Infrastructures

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu ("rue en U" ou "ouvert")
		Origine	Extrémité			
A50	LA CADIÈRE	42.922	44.000	1	300 m	ouvert
A50	LA CADIÈRE	44.000	44.767	1	300 m	ouvert
A50	LA CADIÈRE	44.030		3	100 m	ouvert
A50	SAINT CYR	44.767		1	300 m	ouvert
A50	LA CADIÈRE	47.317	47.317	1	300 m	ouvert
A50	LE CASTELLET	50.250	52.250	1	300 m	ouvert
A50	LE CASTELLET	50.680		3	100 m	ouvert
A50	LA CADIÈRE	52.520	53.980	1	300 m	ouvert
A50	LE CASTELLET	53.980	54.583	1	300 m	ouvert
A50	SANARY	54.583	55.482	1	300 m	ouvert
A50	BANDOL	55.482	55.544	1	300 m	ouvert
A50	SANARY	55.544	56.100	1	300 m	ouvert
A50	SANARY	56.090		3	100 m	ouvert
A50	SANARY	56.100	61.104	1	300 m	ouvert
A50	SIX FOURS LES PLAGES	61.104	62.184	1	300 m	ouvert
A50	LA SEYNE	62.184	63.494	1	300 m	ouvert
A50	LA SEYNE	63.494	64.844	1	300 m	ouvert
A50	OLLIOULES	63.770		3	100 m	ouvert
A50	OLLIOULES	64.844	66.070	1	300 m	ouvert
A50	OLLIOULES	66.070	66.719	1	300 m	ouvert
A50	TOULON	66.719		3	100 m	ouvert
A50	TOULON	67.676		1	300 m	ouvert
A57	LA GARDE	6.350		2	250 m	ouvert
A57	LA FARLEDE	7.725	7.725	1	300 m	ouvert
A57	LA FARLEDE	7.725	10.615	1	300 m	ouvert
A57	SOLLIES-VILLE	8.220		3	100 m	ouvert
A57	SOLLIES-PONT	10.615	11.312	1	300 m	ouvert
A57	SOLLIES-PONT	11.312	14.000	1	300 m	ouvert
A57	SOLLIES-PONT	14.000	15.639	1	300 m	ouvert
A57	SOLLIES-PONT	14.010		3	100 m	ouvert
A57	CUERS	15.300		3	100 m	ouvert
A57	CUERS	15.639	18.000	1	300 m	ouvert
A57	CUERS	17.980		4	30 m	ouvert
A57	CUERS	18.000	21.500	1	300 m	ouvert
A57	CUERS	21.500	23.195	1	300 m	ouvert
A57	CUERS	21.500		2	250 m	ouvert
A57	PUGET-VILLE	23.195		3	100 m	ouvert
A57	CARNOULES	30.740	30.740	2	250 m	ouvert
A57	PIGNANS	34.157	34.157	2	250 m	ouvert
A57	GONFARON	39.022	39.022	2	250 m	ouvert
A57	LE LUC	45.498	45.498	2	250 m	ouvert
A57			48.330	2	250 m	ouvert



PREFECTURE DU VAR

ARRETE

07 JUIN 2000

**CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES
VOIES INTERURBAINES SAUF AUTOROUTES**

Le Préfet du département du VAR

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté du 9 Janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis des communes suite à leur consultation en date du 26 Avril 1999

Arrête :

Article 1

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du VAR aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

.../...

Article 2

Le tableau, annexé, donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

(voir annexe 1)

Il est précisé que la largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau annexé, comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995 susvisé.

Article 4

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département

Article 5

Les communes intéressées par le présent arrêté sont :

BARJOLS	OLLIERES
BESSE sur ISSOLE	PIGNANS
BRIGNOLES	POURCIEUX
CAMPS la SOURCE	POURRIERES
CARCES	RIANS
CELLE (LA)	ROCBARON
ENTRECASTEAUX	ROUGIERS
FLASSANS sur ISSOLE	SEILLONS SOURCE d'ARGENS
FORCALQUEIRET	SAINT-ANTONIN du VAR
FOX-AMPHOUX	SAINT-MAXIMIN la SAINTE BAUME
GONFARON	SAINT-ZACHARIE
LA ROQUEBRUSSANNE	TAVERNES
MEOUNES	TOURVES
NANS les PINS	VAL (LE)
NEOULES	VINON sur VERDON

.../...

Article 6

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 5 pendant un mois au minimum.

Article 7

Le présent arrêté doit être annexé par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit, définis à l'article 2, doivent être reportés par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 8

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de BRIGNOLES
- Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5
- Monsieur le Directeur départemental de l'Equipeement.

Article 9

Monsieur le Sous-Préfet de Brignoles, Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5, et Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipeement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

07 JUIN 2000

LE PREFET

Signé : Daniel CANEPA



POUR AMPLIATION
L'Attaché Principal, Chef de Bureau

Jean-Claude LE DUFF

Annexe 1

Commune de Pignans – Plan Local d’Urbanisme – **Règlement**

Annexe 1
Voies interurbaines - Arrondissement de BRIGNOLES

2/4

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu ("rue en U" ou "ouvert")
		Origine	Extrémité			
RD1	TOURVES TOURVES TOURVES, ROUGIERS ROUGIERS ROUGIERS	RN7 900m après RN7 Fin zone 70 Début zone 70 Fin zone 70	900m après RN7 Fin zone 70 1200m après fin commune Tourves Fin zone 70 RN560	4 4 3 4 3	30 m 30 m 100 m 30 m 100 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert
RD3	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME OLLIERES RIANS RIANS RIANS RIANS RIANS	RN7 Fin agglomération Saint-Maximin Début limitation à 50 km/h RD23 400m avant début agglomération Rians Début agglomération Rians Fin agglomération Rians 300m avant RD23	Fin agglomération Saint-Maximin Début limitation à 50 km/h Début agglomération Ollières 400m avant début agglomération Rians Début agglomération Rians Fin agglomération Rians 300m avant RD23 RD23	4 3 4 4 4 4 4 4	30 m 100 m 30 m 30 m 30 m 30 m 30 m 30 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert
RD5	MEOUNES-NEOULES-LA-ROQUEBRUSSE LA ROQUEBRUSSE LA CELLE LA CELLE LA CELLE LA CELLE LA CELLE	RD554 Début agglomération la Roquebrusse RD64 Fin agglomération la Roquebrusse RD95 300m après RD95 Début zone 70 700m avant le RD205 Limite Bouches-du-Rhône	Début agglomération la Roquebrusse RD64 Fin agglomération la Roquebrusse RD95 300m après RD95 Début zone 70 Fin zone 70 - 700m avant le RD205 RN7	4 4 4 4 4 4 4 3	30 m 30 m 30 m 30 m 30 m 30 m 30 m 100 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert
RD6BI RD13	FLASSANS-SUR-ISOULE, BESSE-SUR-ISOULE BESSE-SUR-ISOULE BESSE-SUR-ISOULE BESSE-SUR-ISOULE BESSE-SUR-ISOULE POURRIERES	RN7 Début agglomération Besse-sur-Issole Début rue en U Fin rue en U Fin agglomération Besse-sur-Issole RD623 Fin agglomération Pourrières	Début agglomération Besse-sur-Issole Début rue en U Fin rue en U Fin agglomération Besse-sur-Issole Limite zone Toulon Fin agglomération Pourrières RN7	3 4 3 4 3 4	100 m 30 m 100 m 30 m 100 m 30 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert
RD43	BRIGNOLES BRIGNOLES BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE FORCALQUEIRET FORCALQUEIRET FORCALQUEIRET, ROCBARON ROCBARON ROCBARON ROCBARON	RN7 Fin agglomération Brignoles RD554 RD212 RD554 700m après RD554 300m après RD15 RD81 RD68 400m après le RD68 Limite zone Toulon	Fin agglomération Brignoles RD554 RD212 RD554 700m après RD554 300m après RD15 RD81 RD68 400m après le RD68 Limite zone Toulon	4 3 3 4 4 4 3 3	30 m 100 m 100 m 100 m 30 m 30 m 100 m 100 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert

Zone 3 - Les Routes Départementales

Annexe 1
Voies interurbaines - Arrondissement de BRIGNOLES

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu ("rue en U" ou "ouvert")
		Origine	Extrémité			
RD554	VINON-SUR-VERDON	Limite département	1000m après limite département	3	100 m	ouvert
	VINON-SUR-VERDON	Début agglomération Vinon-sur-Verdon	Début agglomération Vinon-sur-Verdon	3	100 m	ouvert
	Tavernes	RD71 - Tavernes centre	Fin agglomération Tavernes	4	30 m	ouvert
	Tavernes	Début agglomération Barjols	Début agglomération Barjols	4	30 m	ouvert
	Tavernes	100m après feu	100m avant feu	4	30 m	ouvert
	Barjols	100m après le RD560	100m après le RD560	4	30 m	ouvert
	Barjols	Début rue en U	Début rue en U	4	30 m	ouvert
	Le Val	RD562	RD560	3	100 m	rue en U
	Le Val	500m avant fin agglomération le Val	500m avant fin agglomération le Val	3	100 m	ouvert
	Brignoles	Fin agglomération le Val	Fin agglomération le Val	4	30 m	ouvert
	Brignoles	Début agglomération Brignoles	Début agglomération Brignoles	3	100 m	ouvert
	Brignoles	500m après début agglomération Brignoles	500m après début agglomération Brignoles	4	30 m	ouvert
	Brignoles	RN7	RN7	4	30 m	ouvert
	Brignoles	Début rue en U	Début rue en U	4	30 m	rue en U
	Brignoles	Fin rue en U	Fin rue en U	4	30 m	ouvert
	Brignoles	100m après feu	100m après feu	4	30 m	ouvert
	Brignoles	Fin agglomération Brignoles	Fin agglomération Brignoles	4	30 m	ouvert
	Brignoles	Début agglomération Forcalqueiret	RD43	4	30 m	ouvert
	Forcalqueiret	RD15	RD15	4	30 m	ouvert
	Forcalqueiret	Début rue en U	Début rue en U	4	30 m	rue en U
	Forcalqueiret	Fin rue en U	Fin rue en U	3	100 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	RD5	RD12 - Fin agglomération Forcalqueiret	4	30 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	1000m après RD5	1000m après RD5	3	100 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	Début zone 70	Début zone 70	3	100 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	Début agglomération Meunès	Début agglomération Meunès	4	30 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	Début rue en U	Début rue en U	4	30 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	Fin rue en U	Fin agglomération Meunès	2	250 m	rue en U
	Meunès-Les-Montrieux	Fin agglomération Meunès	Fin agglomération Meunès	4	30 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	1000m avant limite zone Toulon	1000m avant limite zone Toulon	3	100 m	ouvert
	Meunès-Les-Montrieux	Limite zone Toulon	Limite zone Toulon	3	100 m	ouvert

Zone 3 - Les Routes Départementales

Annexe 1
Voies interurbaines - Arrondissement de BRIGNOLES

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu ("rue en U" ou "ouvert")
		Origine	Extrémité			
RD560	SAINT-MAXIMIN- LA-SAINTE-BAUME SAINT-MAXIMIN- LA-SAINTE-BAUME SAINT-MAXIMIN- LA-SAINTE-BAUME ST-MAXIMIN- LA-SAINTE-BAUME- SEILLONS	RN7 Fin agglomération Saint-Maximin Début zone 70 Fin zone 70	Fin agglomération Saint-Maximin Début zone 70 Fin zone 70 RD270	3 4 3 4	100 m 30 m 100 m 30 m	ouvert ouvert ouvert ouvert
RD562	LE VAL LE VAL LE VAL CARCÈS CARCÈS	RD554 200m avant fin agglomération Le Val Fin agglomération Le Val Fin agglomération Le Val RD13 - Carcès Fin agglomération Carcès Fin agglomération Draguignan Limite zone Draguignan	200m avant fin agglomération Le Val Fin agglomération Le Val RD22 Fin agglomération Carcès Limite zone Draguignan RD250	4 4 4 4 4 4	30 m 30 m 30 m 30 m 30 m 30 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert
RD952	ENTRECASTEAUX, SAINT-ANTONIN VINON-SUR-VERDON VINON-SUR-VERDON	RD554 Fin agglomération Vinon-sur-Verdon	Fin agglomération Vinon-sur-Verdon Limite Bouches-du-Rhône	4 4	30 m 30 m	ouvert ouvert

Zone 3 - Les Routes Départementales