

D E P A R T E M E N T D U V A R

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

**COMMUNE DE
LA ROQUEBRUSSANNE**

Document n°3

Règlement

POS Exécutoire le 06.02.1985
Modification POS Approuvé par DCM du 03.06.1987
Modification POS Approuvé par DCM du 21.09.1988
Modification POS Approuvé par DCM du 17.04.1990

Révision totale POS : Approuvé par DCM du 05.02.1996
Modification POS Approuvé par DCM du 20/06/1996
Modification POS Approuvé par DCM du 22/10/1996
Modification POS Approuvé par DCM du 10/12/1996
Modification POS Approuvé par DCM du 29/04/1997

Révision totale PLU :
Prescrite par DCM du 19.07.2001
Projet de PLU arrêté DCM du :
Projet de PLU approuvé DCM du :

Service de l'urbanisme de la commune



*Urbanisme
Aménagement
Paysage
Environnement
Développement*

131 Place de la Liberté
83 000 TOULON
Tél: 04.94.93.58.17
Fax : 04.94.09.20.34
Email : BEGEAT@wanadoo.fr
Site : www.BEGEAT.com

SOMMAIRE

Titre I – Dispositions Générales	P 1
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	P 5
Zone Ua	P 6
Zone Ub	P 12
Zone Uc	P 19
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	P 25
Zone AUa	P 26
Zone AUb	P 29
Zone AUc	P 31
Zone AUd	P 33
Zone AUe	P 40
Zone AUf	P 47
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	P 54
Zone A	P 55
Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	P 60
Zone N	P 61
ANNEXES	P 67

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

PRELIMINAIRE

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

ARTICLE 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Roquebrussanne.

ARTICLE 2 – COMBINAISON DU REGLEMENT DU P.L.U. AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L.111-9, L.111-10, L. 421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111.15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
2. Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.
3. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
4. Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols comportant notamment :
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme) qui concerne l'ensemble des secteurs U et AU de la Commune conformément à la délibération du 11 août 1987. Les zones U et AU sont reportées aux documents graphiques.
 - Les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (art L. 111-5-2. du Code de l'Urbanisme). Ces périmètres correspondent aux zones N et aux espaces boisés classés à conserver ou à créer qui sont reportés sur les documents graphiques.
5. « En application de l'article 26 de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme, en particulier celles concernant les espaces boisés classés, est autorisée, sur les terrains militaires, la construction d'installations militaires opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection ainsi que les installations minimales annexes nécessaires à leur protection et à leur gardiennage ».
6. « Conformément à l'article 44 de la loi du 4 décembre 1985, les opérations ayant pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain ne sont pas soumises à autorisation de défrichement, lorsqu'elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique, et notamment les servitudes défensives, champ de vue et servitudes de dégagement ».

ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles et forestières N.

Le plan comporte également les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les zones de bruit générées par les routes figurant à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000.

- ➔ **Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités par un tireté noir et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (voir les documents graphiques, document n°4 du PLU).**

Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :	
Zones U :	Secteurs :
La zone Ua	
La zone Ub	
La zone Uc	Uca

Les zones à urbaniser AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :	
Zones AU :	Secteurs :
La zone AUa	
La zone AUb	
La zone AUc	
La zone AUd	
La zone AUe	AUe(a)
La zone AUf	

La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :	
Zone A :	Secteurs :
La zone A	Aa et Ab

Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :	
Zones N :	Secteurs :
La zone N	Na, Ne et Nf

ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1, seules sont admises les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de certains articles des règlements de chaque zone et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPELS DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et suivants et R.441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE 6 - RAPPELS DES REGLES PARASISMIQUES

La commune de la Roquebrussanne est classée en zone 1 de faible sismicité dans laquelle s'appliquent les règles parasismiques 1969 addenda 1982 (édition Eyrolles 1984). Sont concernés par cette zone les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.

ARTICLE 7 - 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.

Cette disposition s'applique aux routes départementales identifiées dans le tableau annexé à l'arrêté et reporté au plan de zonage (cf. plan de zonage et annexes au règlement).

ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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 :

*D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie,
23 boulevard du Roi René - 13617 ALX EN PROVENCE.*

Cette procédure permet en effet 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

Z O N E U a

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes.

ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R.443-6-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et R.443-8-1,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.444-3-b,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux définis à l'article Ua 2 ci dessous,
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et suivants et R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux, conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et lotissement à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier et maison de retraite,
- les constructions à usage de restauration,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et services, de bureaux,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les piscines,

- les clôtures,
 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visée à l'article R.442-2b du Code de l'Urbanisme.
3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactives, sonores et paysagères)
 - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et respectant l'architecture environnante
 - Les aires de jeux et de sports, visées à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
 - Les bâtiments 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 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
 - les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier,

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

1. Accès

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

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Aucune voie privée automobile ne doit avoir une chaussée d'une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elle doivent comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE Ua 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

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

2. Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature, doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

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

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf annexe du PLU document 5.4)

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité – Téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

ARTICLE Ua 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

2. Pour les constructions ayant une façade sur rue :

- Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement par rapport aux voies ou de la limite qui s'y substitue, toute construction quelle que soit la profondeur des immeubles, doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous ses niveaux.
- Au-delà de la bande des 20 mètres visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 mètres, les bâtiments peuvent :
 - *soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite
 - *soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tous points de ces bâtiments (balcons compris) au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public pour en faciliter les accès ou permettre un aménagement de l'espace public.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

- Hauteur absolue

La hauteur des constructions sera, à plus ou moins 1 mètre, égale à la hauteur des immeubles avoisinants. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

*les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

*des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de service public non contigus à des constructions existantes.

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

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Pour leurs couleurs, il conviendra de se référer à la palette de couleurs déposée en Mairie.

1. Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel .

2. Couvertures

- 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 ou l'autre des bâtiments voisins. Les toitures à 4 rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles.
- Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.
- Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25% de la surface totale de la toiture
 - qu'elles se situent à un minimum de 1 mètre de la génoise ou corniche existante et que la hauteur minimum du plancher de la terrasse par rapport à la toiture soit de 1,10 m.

3. Façades :

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les volets : les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets en bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle, c'est-à-dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre. Les garde-corps doivent être en fer forgé avec des éléments verticaux simples. Leurs dispositions doivent être telles qu'ils ne peuvent être une gêne pour la circulation et ne pourront se situer à une hauteur inférieure à 4 mètres par rapport à la voie.
- Les enduits de façades peuvent :
 - *soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé,
 - *soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions anciennes.Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont autorisés à l'exclusion de tout enduit tyrolien ou projeté mécaniquement. Les couleurs des enduits devront être en conformité avec la palette des couleurs déposée en Mairie.

4. Imitations

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

5. Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinée à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

6. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol est autorisée, les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. L'implantation d'appareils de climatisation, d'extraction d'air et de capteurs solaires en façade sur rue et en toiture est interdite.

ARTICLE Ua 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :
 - a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):
 - 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette avec 2 places minimum par logement. Le nombre total de places doit être le double du nombre de logements, plus une place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.
 - b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:
 - 1 place par logement.
 - Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat sont dispensés d'aire de stationnement conformément à l'article L.421.3
 - c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service et les établissements hospitaliers ou sociaux, y compris les maisons de retraite :
 - 1 place pour 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, celui ci devra conformément à l'article L.421-3 :

 - soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - soit participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE Ua 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur Ua les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles Ua 1 à Ua 13.

Z O N E U b

Caractères de la zone :

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

ARTICLE Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole, agroalimentaire à l'exception des bâtiments de la cave coopérative,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R.443-6-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et R.443-8-1 y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parc résidentiels de loisirs visés à l'article R.444-3-b,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage artisanal ou commercial et les installations classées, autres que celles définies à l'article Ub 2,
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et suivants et R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions ou lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de maison de retraite, EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes),
- les constructions à usage de clinique,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerces, bureaux ou de services,
- les constructions pour les extensions de la cave coopérative,
- les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les bâtiments constitutifs de SHON devront s'intégrer dans le volume du bâtiment principal.
- les constructions non constitutives de SHON qui ne sont pas intégrés au bâtiment principal sont limitées à deux et à 60 m² de SHOB pour l'ensemble,
- les clôtures,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visée à l'article R.442-2b du Code de l'Urbanisme,
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier,

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et respectant l'architecture environnante
- Les bâtiments 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 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments,
- Les constructions à usage artisanal ou commercial et les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactive – sonore - paysagère)
 - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les aires de jeux et de sports, visées à l'article R.442-2 a du Code de l'Urbanisme à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées automobiles doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elle doivent comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE Ub 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

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

2. Assainissement

▪ Eaux usées :

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

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

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

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf annexe du PLU document 5.4)

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ub 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Cet article ne concerne pas les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits sur les documents graphiques du P L U devront être respectés.
2. Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport aux routes départementales 5 et 64.
Ces marges de recul à respecter sont les suivantes :
 - * en bordure de la RD 5 : un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5.
 - * en bordure de la RD 64 : un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.
3. Les constructions à implanter en bordure du chemin vicinal dit « route de Néoules » devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la route.
4. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.
5. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements. (cf. annexes).

ARTICLE Ub 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du P L U devront être respectés.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.
 - la construction des piscines couvertes ou non couvertes avec un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives
La construction de bâtiment devra observer un recul de 15 mètres minimum à compté des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement
 - une implantation différente à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ub 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines couvertes (tous types de couverture) ou non couvertes entrent en compte dans l'emprise au sol.

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40%.
2. Une emprise différente peut être admise :
 - a) à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements ;
 - b) pour les équipements publics.

ARTICLE Ub 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des équipements et structures publics. Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation E.D.F.

1. Conditions de mesure (cf. annexe)
Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.
2. Hauteur relative :
 - a) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire, s'il en existe une.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
 - b) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).
 - c) Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.
 - d) Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
3. Hauteur absolue
-La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère.
-Toutefois ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
 - Les constructions ou aménagements des équipements et structures publics à usage scolaire, sportif, sanitaire ou hospitalier.

- Les constructions à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., (une hauteur plus élevée peut être admise) pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

Cet article ne s'applique pas aux les postes de transformation E.D.F. qui doivent cependant s'intégrer harmonieusement au cadre environnant.

1. Principes généraux

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains (notamment doit être respectée la palette des couleurs déposée en Mairie)
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel.

2. Dispositions particulières

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canales ou romanes. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures seront réalisées en tuiles rondes canales. Les toitures auront une pente de 30%.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages.

Les murs en maçonnerie ou en pierres sèches seront limités à 1.50 mètres de hauteur.

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel

Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur .

Sur limites séparative, les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou des murs .

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les murs devront être enduits sur les deux faces .

La couleur devra être identique au bâtiment.

Les éléments décoratifs en béton moulé ou assimilé sont interdits.

- Les portails seront implantés à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement .

La liaison portail - clôture sera réalisée par un mur en pan coupé de 45 degrés.

ARTICLE Ub 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):

- 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette avec 2 places minimum par logement. Le nombre total de places de stationnement doit être le double du nombre de logements, plus 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat:

- 1 place par logement
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement conformément à l'article L.421.3

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service et les établissements hospitaliers ou sociaux, y compris les maisons de retraite :

- 1 place pour 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3, celui ci devra:

- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics après avis des services compétents.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE Ub 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.
- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des équipements et structures publics.
- Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., le C.O.S. est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.
- Il sera appliqué l'article L 123-1-1 du code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Z O N E U c

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone équipée.

Cette zone est réservée à l'installation :

- d'activités liées au tourisme (services, équipements et habitation)
- d'équipements techniques et d'habitations liés à l'activité d'une gendarmerie
- d'équipements sportifs.

Elle comprend un secteur Uca où la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m

ARTICLE Uc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE Uc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et suivants et R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. annexes) sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux, conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme ; les piscines couvertes doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement ou d'équipement
- les équipements collectifs liés aux activités culturelles sportives ou de loisirs
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone
- les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations admises dans la zone
- les installations et travaux divers à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des garages collectifs de caravanes et constructions légères
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (gendarmerie)
- Les bâtiments constitutifs de SHON devront s'intégrer dans le volume du bâtiment principal.
- les constructions non constitutives de SHON qui ne sont pas intégrés au bâtiment principal sont limitées à deux et à 60 m² de SHOB pour l'ensemble,
- les piscines.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
 - Les bâtiments 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 (cf. annexe), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées automobiles doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE Uc 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf annexe du PLU document 5.4)

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques seront reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE Uc 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Uc 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés sur les voies publiques.
2. Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport à la route départementale 64 : les constructions à implanter en bordure de la RD 64 devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.
3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existante ou projetée.
4. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements (cf. annexes).

ARTICLE Uc 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Cet article ne concerne pas les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres,
 - la construction des piscines avec un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, La construction de bâtiment devra observer un recul de 15 mètres minimum à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement.

- une implantation différente à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

Les constructions nouvelles non contiguës devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres des constructions existantes.

ARTICLE Uc 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines entrent en compte dans l'emprise au sol.

La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 50%.

ARTICLE Uc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions hors sol après travaux ne devront en aucun cas excéder deux niveaux (R+2).

2. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

3. Hauteur relative

a) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.

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

b) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

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

d) Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

4. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère et 3,50 mètres dans le secteur Uca. Toutefois ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent dont les postes de transformation EDF

- Les constructions ou aménagements des bâtiments publics.

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

Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation E.D.F. qui doivent cependant s'intégrer harmonieusement au cadre environnant.

1. Principes généraux :

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains (notamment la palette des couleurs déposée en Mairie devra être respectée).
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel.

2. Dispositions particulières :

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canales ou romanes.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.
Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages.
Les murs en maçonnerie ou en pierres sèches seront limités à 1.50 mètres de hauteur.
Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel
Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur .
Sur limites séparative, les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou des murs .
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Les murs devront être enduits sur les deux faces .
La couleur devra être identique au bâtiment.
Les éléments décoratifs en béton moulé ou assimilé sont interdits.
- Les portails seront implantés à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement et la liaison portail - clôture sera réalisée par un mur en pan coupé de 45 degrés.

ARTICLE Ue 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):
 - 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette avec 2 places minimum par logement. Le nombre total de places doit être le double du nombre de logements plus 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.
- b) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :
 - 1 place pour 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3, celui ci devra:

- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Pour toute opération de construction sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE Uc 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50..
- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.
- Il sera appliqué l'article L 123-1-1 du code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

Z O N E A U a

Caractères de la zone :

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

L'urbanisation de cette zone se réalisera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE AUa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Rappels

- L'édification de clôture est soumise à autorisation,
- Les entrées des véhicules doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement .
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les piscines non couvertes (enterrées ou hors sol) sont soumises à déclaration de travaux, conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme; les piscines couvertes (style serre ou autres) devront faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les clôtures (soumises à autorisation)
- b) les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation
- c) les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- d) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- f) les piscines
- g) les constructions non constitutives de SHON sont limitées à une pour une surface maxi de 30 mètres carrés . Elles seront implantées à l'attendant de l'existant.

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

1. Accès

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...
- Dans tous les cas ces 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.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées automobiles doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres.
- Les voies en impasse (privées ou publiques) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE AUa 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Pour les constructions autorisées à l'article Aua2, le raccordement à tous les réseaux publics (A E P, EU, EDF, Pluvial) est obligatoire.

ARTICLE AUa 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUa 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUa 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiment devra observer un recul de 15 mètres minimum à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUa 9 – L'EMPRISE AU SOL

Est fixée à 0.10

ARTICLE AUa 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article .

ARTICLE AUa 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUa 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

Z O N E A U b

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou qu'il convient de réaliser dans le cadre d'une urbanisation future. Cette zone est réservée à l'implantation d'activités liées au tourisme (accueil, loisirs), de services et d'équipements liés au tourisme. L'urbanisation de cette zone se réalisera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE AUb 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les clôtures (soumises à autorisation).
- b) les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation.
- c) les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- e) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- f) les piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux (R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme).

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

1. Accès

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...
- Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et un prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées automobiles doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres.
- Les voies en impasse (privées et publiques) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement

ARTICLE AUB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Pour les constructions autorisées à l'article Aub2, le raccordement à tous les réseaux publics (A E P, EU, EDF, Pluvial) est obligatoire.

ARTICLE AUB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUB 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUB 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUB 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

Z O N E A U c

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou qu'il convient de réaliser dans le cadre d'une urbanisation future. Cette zone est réservée aux activités économiques, aux équipements public et aux équipements privés d'intérêt public

L'urbanisation de cette zone se réalisera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE AUc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AUc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- L'édification de clôture est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. annexes) 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.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les clôtures (soumises à autorisation)
- b) les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation
- c) les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- d) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

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

1. Accès

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...
- Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et un prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées automobiles doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres.
- Les voies en impasse (privées et publiques) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement

ARTICLE AUc 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Pour les constructions autorisées à l'article Auc2, le raccordement à tous les réseaux publics (A E P, EU, EDF, Pluvial) est obligatoire.

ARTICLE AUc 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUc 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUc 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

Z O N E A U d

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou les constructions y seront 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.

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

ARTICLE AUd 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R.443-6-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et R.443-8-1 y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parc résidentiels de loisirs visés à l'article R.444-3-b,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage artisanal les entrepôts commerciaux et les installations classées autres que celles définis à l'article AUd 2
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE AUd 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et suivants et R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage:
 - d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux et cabinets de professions libérales.
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Les bâtiments constitutifs de SHON devront s'intégrer dans le volume du bâtiment principal.
 - les constructions non constitutives de SHON qui ne sont pas intégrés au bâtiment principal sont limitées à deux et à 60 m² de SHOB pour l'ensemble,
- b) les clôtures,
- c) les piscines non couvertes, enterrées ou hors sol, sont soumises à déclaration de travaux conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme et les piscines couvertes (serre ou autres) devront faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.
- d) les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les terrains de jeux et de sports, visés à l'article R.442-2b du Code de l'Urbanisme).

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- Les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions devront s'adapter au sol naturel

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies nouvelles publiques doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 6 mètres.
- Les voies privées doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 4,00 mètres.
La bande de roulement sera revêtue
La voie devra comprendre en plus un trottoir surélevé d'une largeur minimum de 1 m de chaque coté de la bande de roulement
Un réseau d'eau pluvial devra être créé
Tous les réseaux devront être enterrés
Les voies devront comporter un éclairage s'harmonisant avec ceux déjà existants.
- Les voies en impasse (publiques ou privées) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques

correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE AUd 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

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

2. Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf. annexe du PLU document 5.4)

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Les réseaux doivent être enterrés.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE AUd 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUd 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés sur les voies publiques.

2. Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport à la route départementale 64 : les implantation des constructions devront impérativement respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.voir arrêté préfectoral.

3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction balcon compris doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.
4. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements (cf. annexes).

ARTICLE AUd 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation E.D.F.. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres
 - La construction des piscines ayant un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives
Leur couverture (quelque soit le type) devront respecter les distances par rapport aux limites séparatives édictées ci-dessus .
Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement.
 - Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

L'espace entre deux constructions sur une même propriété sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUd 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines entrent en compte dans l'emprise au sol.

1. La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 17 % .
2. Une emprise différente peut être admise pour les équipements publics.

ARTICLE AUd 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics ainsi que pour les postes de transformation E.D.F.

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

1. Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

2. Hauteur relative

- a. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- b. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs inégales, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).
- c. Lorsque la distance entre deux voies de largeurs différentes est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.
- d. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

5. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère.
- Toutefois ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
 - Les constructions ou aménagements des bâtiments publics.

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

Cet article ne s'applique pas aux postes de transformation E.D.F., qui devront cependant s'intégrer harmonieusement au cadre environnant.

1. Principes généraux

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel.

2. Dispositions particulières

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canales ou romanes.
- La pente de la toiture devra être de 30%.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

- A l'exception de construction en pierres sèches, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- La palette des couleurs déposée en Mairie devra être respectée.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut (dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel) et des orifices pour permettre l'écoulement des eaux de pluie. Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.
Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou des murs.
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Les murs doivent être enduits sur les deux faces, de couleur identique au bâtiment.
Les murs en maçonnerie ou en pierres sèches seront limités à 1.50 mètres de hauteur.
Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel
Les éléments décoratifs en béton moulé ou assimilé sont interdits.
- Les portails seront implantés à une distance minimale de 5m en retrait de l'alignement. La liaison portail -clôture sera réalisée par un mur en pan coupé à 45°.

ARTICLE AUd 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):
 - 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette avec 2 places minimum par logement. Le nombre total de places doit être le double du nombre de logements plus 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.
- b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:
 - 1 place par logement
 - Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement conformément à l'article L.421-3
- c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :
 - 1 place pour 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette.

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

- Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.
- Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3, celui ci devra:
 - soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - soit participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUd 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics après avis des services compétents.

- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de un arbre tous les 10 mètres).
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE AUd 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,13 pour la zone AUd.
- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.
- Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., le C.O.S. est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.
- Il sera appliqué l'article L 123-1-1 du code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Z O N E A U e

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou les constructions y seront 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.

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

L'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé.

Elle comprend un sous-secteur Aue(a) dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m.

ARTICLE AUe 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R443-6-1 du code de l'urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et R.443-8-1 y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parc résidentiels de loisirs visés à l'article R.444-3-b,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage artisanal ou commercial et les installations classées autres que celles définis à l'article AUe 2.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE AUe 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- Les constructions y seront 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et suivants et R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions non constitutives de SHON sont limitées à deux et à 60 m² de SHOB pour l'ensemble
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage:

- d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de bureaux ou de services
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

b) Les clôtures,

c) Les piscine non couvertes, enterrées ou hors sol, sont soumises à déclaration de travaux conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du C.U. ; les piscines couvertes (couverture type serre ou autres) devront faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

d) Les aires de stationnement (aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visée à l'article R.442-2b du Code de l'Urbanisme),

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ,
- Les bâtiments 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 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les bâtiments dont le volume et l'aspect extérieur sont compatibles avec le milieu environnant.
- Les aires de jeux et de sports, visées à l'article R.442-2 a du Code de l'Urbanisme à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions devront s'adapter au sol naturel.
- Les bâtiments constitutifs de SHON devront s'intégrer dans le volume du bâtiment principal.
- les constructions non constitutives de SHON qui ne sont pas intégrés au bâtiment principal sont limitées à deux et à 60 m² de SHOB pour l'ensemble,

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
 - Les voies nouvelles publiques doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 6 mètres.
 - Les voies privées doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 4,00 mètres.
- La bande de roulement sera revêtue

La voie devra comprendre en plus un trottoir surélevé d'une largeur minimum de 1 m de chaque coté de la bande de roulement

Un réseau d'eau pluvial devra être créé

Tous les réseaux devront être enterrés

Les voies privées devront comporter un éclairage s'harmonisant avec ceux déjà existants

- Les voies en impasse (privées et publiques) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement, conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE AUe 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

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

2. Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf annexe du PLU document 5.4)

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Les réseaux seront enterrés.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE AUe 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE AUe 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés.
2. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements (cf. annexes).

ARTICLE AUe 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du P L U devront être respectés.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment balcon compris au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.
 - La construction des piscines ayant un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Dans le cas de couvertures de piscines (quelque soit le type), elles devront respecter les distances sur limites séparatives édictées ci-dessus .
Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement.
Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

La distance minimum est de 3 mètres.

ARTICLE AUe 9 – L'EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines entrent en compte dans l'emprise au sol.
2. La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 15%.

3. Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE AUe 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics et pour les postes de transformation E.D.F.

2. Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

3. Hauteur relative

- a. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- b. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs inégales, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).
- c. Lorsque la distance entre deux voies de largeurs différentes est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.
- d. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

4. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies au 1. ci-dessus ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère.

Toutefois :

- Pour le sous-secteur Aue(a), la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'acrotère.
- Il est prévu sur une superficie de 25% de la toiture une surélévation d'une hauteur de 7 mètres maximum à l'acrotère.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - les constructions ou aménagements des bâtiments publics.
- Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE AUe 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. qui devront cependant s'intégrer harmonieusement au cadre environnant.

1. Principes généraux

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2. Dispositions particulières

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canales ou romanes.
- La pente des toitures devra être de 30%
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- A l'exception de construction en pierres sèches, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- La palette des couleurs déposée en Mairie devra être respectée.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.
Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.
Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives, des grillages, des grilles ou des murs. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.
Les murs en maçonnerie ou en pierres sèches seront limités à 1,50 de hauteur.
Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel .
Les éléments décoratifs en béton moulé ou assimilé sont interdits.
- Les portails seront implantés à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement et la liaison portail – clôture sera réalisée par un mur en pan coupé à 45°.

ARTICLE AUe 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):
 - 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette avec 2 places minimum par logement. Le nombre total de places doit être le double du nombre de logements plus 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat:

- 1 place par logement
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement conformément à l'article L.421-3

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

- 1 place pour 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette.

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

- Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.
- Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3, celui ci devra:
 - soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - soit participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUe 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics après avis des services compétents.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente à raison de un arbre tous les 10 mètres .
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE AUe 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.
- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.
- Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., le C.O.S. est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.
- Il sera appliqué l'article L 123-1-1 du code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Z O N E A U f

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou les constructions y seront 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable à l'exception des réseaux d'assainissement. Elle est affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) et de service.

L'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé.

ARTICLE AUf 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R.443-6-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et R.443-8-1 y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.444-3-b,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées autres que ceux définis à l'article AUf 2.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE AUf 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- Les constructions y seront 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-2 et suivants et R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les constructions devront s'adapter au sol naturel.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage:

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de bureaux ou de services, professions libérales
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les bâtiments constitutifs de SHON devront s'intégrer dans le volume du bâtiment principal.
- les constructions non constitutives de SHON qui ne sont pas intégrés au bâtiment principal sont limitées à deux et à 60 m2 de SHOB pour l'ensemble,

c) les piscines non couvertes, enterrées ou hors sol, sont soumises à déclaration de travaux conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme; les piscines couvertes (serre ou autres) devront faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

d) les aires de stationnement (aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visée à l'article R.442-2b du Code de l'Urbanisme),

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ,
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions doivent respecter le sol naturel.

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres.
La bande de roulement sera revêtue
La voie devra comprendre en plus un trottoir surélevé d'une largeur minimum de 1 m de chaque coté de la bande de roulement
Un réseau d'eau pluvial devra être créé
Tous les réseaux devront être enterrés
- Les voies nouvelles publiques doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres.
- Les voies en impasse (privées ou publiques) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques

correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE AUf 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

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

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article AUf 2 doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude géologique et pédologique 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 (conformément aux annexes sanitaires).

L'épandage de la filière d'assainissement devra se situer à 10 mètres minimum des limites séparatives et à 10 mètres minimum des bâtiments d'habitation et des piscines.

Avant recouvrement des appareils, le service responsable devra être informé pour effectuer le contrôle des installations.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

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

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf annexe du PLU document 5.4)

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Les réseaux seront enterrés

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE AUF 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface minimale de 4000 m².

ARTICLE AUF 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents du PLU devront être respectés.
2. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements (cf. annexes).

ARTICLE AUF 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne concerne pas les postes de transformation E.D.F.

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, est autorisée la construction des piscines ayant un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
Dans le cas de couvertures de piscines (quelque soit le type) , elles devront respecter les distances sur limites séparatives édictées ci-dessus .
Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement.

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

La distance minimum devra être de 10 mètres .

ARTICLE AUF 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines entrent en compte dans l'emprise au sol.

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 7%.

ARTICLE AUF 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics et pour les postes de transformation E.D.F.

1. Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

2. Hauteur relative

a. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.

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

b. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs inégales, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

c. Lorsque la distance entre deux voies de largeurs différentes est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

d. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

3. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies au 1. ci-dessus est fixée à 7 mètres de l'acrotère. Il est prévu sur une superficie de 25% de la toiture une surélévation d'une hauteur de 7 mètres maximum à l'acrotère. Toutefois ne sont pas soumis à cette règle :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- les constructions ou aménagements des bâtiments publics.

ARTICLE AUF 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1. Principes généraux :

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel .

2. Dispositions particulières :

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits..
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canales ou romanes.
- La pente des toitures devra être de 30%.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- A l'exception de construction en pierres sèches, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.
Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.
Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives ,des grillages , des grilles ou des murs. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.
Les murs en maçonnerie ou en pierres sèches seront limités à 1,50 de hauteur .
Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel
Les éléments décoratifs en béton moulé ou assimilé sont interdits.
- Les portails seront implantés à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement et la liaison portail – clôture sera réalisée par un mur en pan coupé à 45°.

ARTICLE AUf 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette avec 2 places minimum par logement. Le nombre total de places doit être le double du nombre de logements plus 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

- 1 place pour 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette.

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

- Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.
- Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3, celui ci devra:
 - soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - soit participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUF 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics après avis des services compétents.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente à raison de un arbre tous les 10 mètres.
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE AUF 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,07.
- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.
- Il sera appliqué l'article L 123-1-1 du code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

Z O N E A

Caractères de la zone :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et directement nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

Cette zone comprend un secteur Aa et un secteur Ab dans lesquels, compte tenu des possibles risques d'effondrement, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique.

Secteur Aa : dans ce secteur les constructions ne seront pas soumises à l'obligation d'être édifiées à l'attendant des constructions existantes.

Secteur Ab : dans ce secteur seules seront autorisées les constructions à l'attendant pour les habitations existantes d'exploitants et les bâtiments d'exploitation. Le secteur Abr est inconstructible compte tenu du risque incendie.

ARTICLE A 1 – LES 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 – LES 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 qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et que l'exploitation dispose d'une superficie minimale égale ou supérieur à 1 surface minimum d'installation**
 - Les constructions pour le logement des récoltes, du matériel, des animaux,
 - Les constructions pour la production sous serre et/ou sous abri,
 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines couvertes, non couvertes, enterrées ou hors sol.), à condition que l'exploitation dispose d'une superficie minimale égale ou supérieur à 1 la surface minimum d'installation
 - Les aménagements, dans des bâtiments existants, permettant les activités « d'accueil à la ferme »,
 - Les installations classées,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
2. **A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol.
3. **A condition qu'ils soient directement liés 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.
4. **A condition qu'ils aient fait l'objet d'un emplacement réservé :** Les équipements publics.

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

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies nouvelles publiques doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 6 mètres. Les voies en impasse doivent être prohibées, ou à défaut être remplacées par des aires de retournement suffisamment larges.
- Les voies privées doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

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 A2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Une analyse de l'eau afin de vérifier la potabilité de l'eau doit être effectuée par un laboratoire agréé

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

2. Assainissement :

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article A2 doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude géologique et pédologique 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 (conformément aux annexes sanitaires).

L'épandage de la filière d'assainissement devra se situer à 10 mètres minimum des limites séparatives et à 10 mètres minimum des bâtiments d'habitation et des piscines.

Avant recouvrement des appareils, le service responsable devra être informé pour effectuer le contrôle des installations.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

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

▪ **Eaux pluviales**

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

d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf. annexe du PLU document 5.4)

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité - Téléphone :

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Les réseaux devront être enterrés

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines couvertes, non couvertes, enterrées ou hors sol.), une superficie minimale égale ou supérieur à 1 de la surface minimum d'installation sera exigé par exploitation

ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés.

Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport aux routes départementales 5 et 64. Les implantation des constructions devront impérativement respecter ces marges de recul.

1. Les constructions à implanter en bordure de la RD 5 devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5.

Les constructions à implanter en bordure de la RD 64 devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.

2. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.

3. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autorisées à l'article A2 seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compté des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement.

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

Dans le secteur Ab les constructions seront attenantes.

Dans le secteur Aa :

- la distance des constructions les unes par rapport aux autres ne devra pas excéder 20m.
- les hangars agricoles seront implantés à une distance maximale de 30m des bâtiments d'habitation.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesures :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

1. Principes généraux :

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel

2. Dispositions particulières :

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canales ou romanes.
- La pente des toitures devra être de 30%.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- A l'exception de construction en pierres sèches, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.
Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.

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

Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.

Les murs en maçonnerie ou en pierres sèches seront limités à 1,50 de hauteur .

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel

Les éléments décoratifs en béton moulé ou assimilé sont interdits.

Les portails seront implantés à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement et la liaison portail – clôture sera réalisée par un mur en pan coupé à 45°.

ARTICLE A 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

Z O N E N

Caractères de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière équipée ou non.

Elle comprend les secteurs :

-Na affecté à la base d'ULM

-Ne affecté aux équipements publics et d'intérêt collectif

-Nf : Il s'agit d'un secteur partiellement urbanisé, de capacité d'accueil limitée dans lequel ne sont pas autorisées les nouvelles constructions mais uniquement les extensions de constructions existantes.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.441-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
- Les piscines non couvertes, hors sol ou enterrées, sont soumises à déclaration de travaux conformément aux articles R.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme. Les piscines couvertes doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager particulier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci –après :

- a) Les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, sous réserve de la présence effective d'un siège « physique bâti » d'exploitation existante à la date de publication du P.L.U.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités, notamment agricoles, autorisées dans la zone.
- d) Les piscines couvertes ou non couvertes, hors sol ou enterrées sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.

Dans le secteur Na

Les constructions directement liées et nécessaires au fonctionnement de la base d'ULM, des hangars et locaux techniques, et des structures d'hébergement.

Dans le secteur Ne

Les équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nf

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, existantes à la date de d'approbation du P.L.U., dont l'édification est interdite dans la zone et disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m², à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la S.H.O.N. et sans que la S.H.O.N. finale, extension comprise, ne dépasse 160m².
- Les annexes incluses en extension, en fonction des caractéristiques des terrains, sont limités à 60 m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) Cette autorisation d'agrandissement n'est pas renouvelable.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- A l'exception de construction en pierres sèches, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,00 mètres.
- Les voies nouvelles publiques doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 6 m.
- Les voies en impasse (privées ou publiques) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

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 N2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Une analyse de l'eau afin de vérifier la potabilité de l'eau doit être effectuée par un laboratoire agréé

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

2. Assainissement :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. 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 (conformément aux annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf. annexe du PLU document 5.4)

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité - Téléphone :

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Les réseaux devront être enterrés

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés.

Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport aux routes départementales 5 et 64. Les implantations des constructions devront impérativement respecter ces marges de recul.

1. Les constructions à implanter en bordure de la RD 5 devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5.

Les constructions à implanter en bordure de la RD 64 devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.

2. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.

3. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics et d'intérêt collectif

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif

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

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

- la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.
- La construction des piscines ayant un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de couvertures de piscines (quelque soit le type) , elles devront respecter les distances sur limites séparatives édictées ci-dessus .

Le construction de bâtiment ayant un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement

- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesures :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et aux hangars de la base d'ULM dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1. Principes généraux :

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel.

2. Dispositions particulières :

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits..
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canales ou romanes.
- La pente des toitures devra être de 30%.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- A l'exception de construction en pierres sèches, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

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

Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives, des grillages, des grilles ou des murs. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.

Les murs en maçonnerie ou en pierres sèches seront limités à 1,50 de hauteur .
Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel
Les éléments décoratifs en béton moulé ou assimilé sont interdits.
Les portails seront implantés à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement et la liaison portail – clôture sera réalisée par un mur en pan coupé à 45°.

ARTICLE N 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone N et dans les secteurs Ne et Nf il n'est pas prévu de réglementer cet article.

- Dans le secteur Na il est prévu un maximum de 2500m² de SHOB dont 1000 m² de SHON
Il sera appliqué l'article L 123-1-1 du code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

A n n e x e s a u r è g l e m e n t

1. Arrêté préfectoral du 7 juin 2000 / Classement des voies bruyantes – Voies interurbaines
sauf autoroutes
2. Conditions de mesures / Croquis annexe / Article 10 du règlement
3. Avis de la D.D.S.I.S.concernant les voies et accès

ANNEXE 1

**Arrêté préfectoral du 7 juin 2000
Classement des voies bruyantes
Voies interurbaines sauf autoroutes**



4 - JUIN 2000

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'Équipement.

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'Équipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

07 JUIN 2000

LE PREFET

Signé : Daniel CANEPA



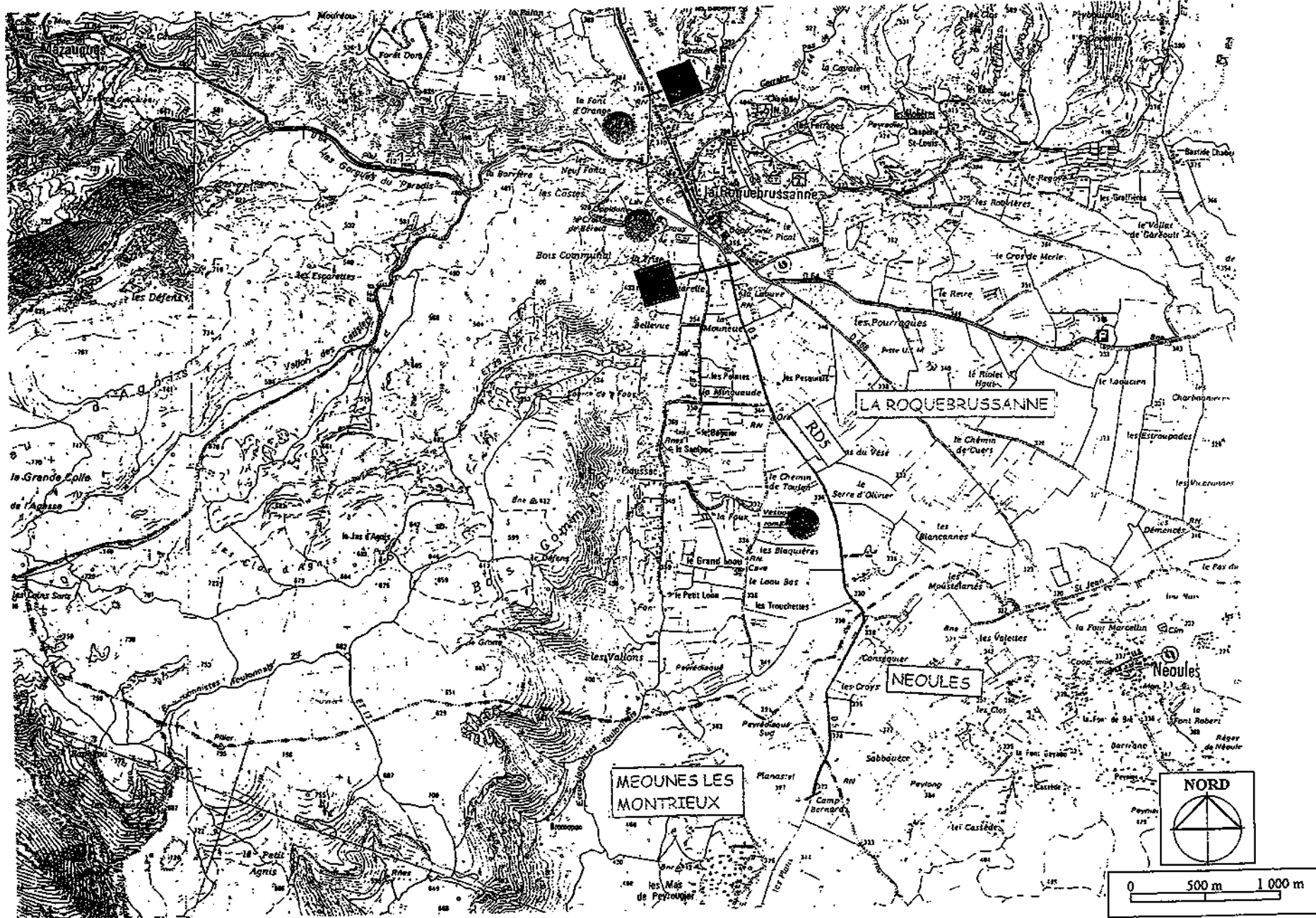
POUR AMPLIATION
1. Attaché Principal, Chef de Bureau



Jean-Claude LE DUFF

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					
RD1	TOURVES TOURVES TOURVES, ROUGIERS ROUGIERS ROUGIERS	RN7	900m après RN7	4	30 m	ouvert		
		Fin zone 70	Fin zone 70	4	30 m	ouvert		
		Début zone 70	1200m après fin commune Tourves	3	100 m	ouvert		
		Fin zone 70	Fin zone 70	4	30 m	ouvert		
RD3	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME OLLIERES RIANS RIANS RIANS RIANS RIANS	RN7	RN560	3	100 m	ouvert		
		Fin agglomération Saint-Maximin	Fin agglomération Saint-Maximin	4	30 m	ouvert		
		Début limitation à 50 km/h	Début limitation à 50 km/h	3	100 m	ouvert		
		RD23	Début agglomération Ollières	4	30 m	ouvert		
		400m avant début agglomération Rians	400m avant début agglomération Rians	4	30 m	ouvert		
		Début agglomération Rians	Début agglomération Rians	4	30 m	ouvert		
		Fin agglomération Rians	Fin agglomération Rians	4	30 m	ouvert		
		300m avant RD23	300m avant RD23	4	30 m	ouvert		
RD5	MEOUNES-NEOULES-LA ROQUEBRUSSANNE LA ROQUEBRUSSANNE LA CELLE LA CELLE LA CELLE LA CELLE LA CELLE LA CELLE, BRIGNOLES	RD554	RD23	4	30 m	ouvert		
		Début agglomération la Roquebrussanne	Début agglomération la Roquebrussanne	4	30 m	ouvert		
		RD64	RD64	4	30 m	ouvert		
		Fin agglomération la Roquebrussanne	Fin agglomération la Roquebrussanne	4	30 m	ouvert		
		RD95	RD95	4	30 m	ouvert		
		300m après RD95	300m après RD95	4	30 m	ouvert		
		Début zone 70	Début zone 70	4	30 m	ouvert		
		700m avant le RD205	Fin zone 70 - 700m avant le RD205	4	30 m	ouvert		
		RD681	POURRIERES	Limite Bouches-du-Rhône	RN7	3	100 m	ouvert
		RD13	FLASSANS-SUR-ISSOLE, BESSE-SUR-ISSOLE BESSE-SUR-ISSOLE BESSE-SUR-ISSOLE BESSE-SUR-ISSOLE BESSE-SUR-ISSOLE	RN7	RN7	4	30 m	ouvert
Début agglomération Besse-sur-Issole	Début agglomération Besse-sur-Issole			3	100 m	ouvert		
Début rue en U	Début rue en U			4	30 m	ouvert		
Fin rue en U	Fin rue en U			3	100 m	ouvert		
Fin agglomération Besse-sur-Issole	Fin agglomération Besse-sur-Issole			4	30 m	ouvert		
RD23	POURRIERES POURRIERES	RD623	Limite zone Toulon	3	100 m	ouvert		
		Fin agglomération Pourrières	Fin agglomération Pourrières	4	30 m	ouvert		
RD43	BRIGNOLES BRIGNOLES BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE FORCALQUEIRET FORCALQUEIRET FORCALQUEIRET, ROCBARON ROCBARON ROCBARON ROCBARON	RN7	RN7	4	30 m	ouvert		
		Fin agglomération Brignoles	Fin agglomération Brignoles	4	30 m	ouvert		
		RD554	RD554	3	100 m	ouvert		
		RD212	RD212	3	100 m	ouvert		
		RD554	RD554	3	100 m	ouvert		
		700m après RD554	700m après RD554	4	30 m	ouvert		
		300m après RD15	300m après RD15	4	30 m	ouvert		
		RD81	RD81	4	30 m	ouvert		
		RD68	RD68	3	100 m	ouvert		
		400m après le RD68	400m après le RD68	3	100 m	ouvert		
			Limite zone Toulon	3	100 m	ouvert		



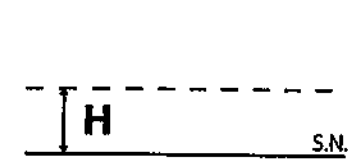
ANNEXE 2

**Conditions de mesures
Croquis annexe / article 10 du règlement**

CROQUIS ANNEXE

ARTICLE 10 DU REGLEMENT

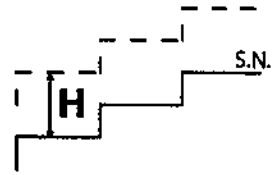
A : Plan parrallèle au sol naturel



a\ Terrain horizontal

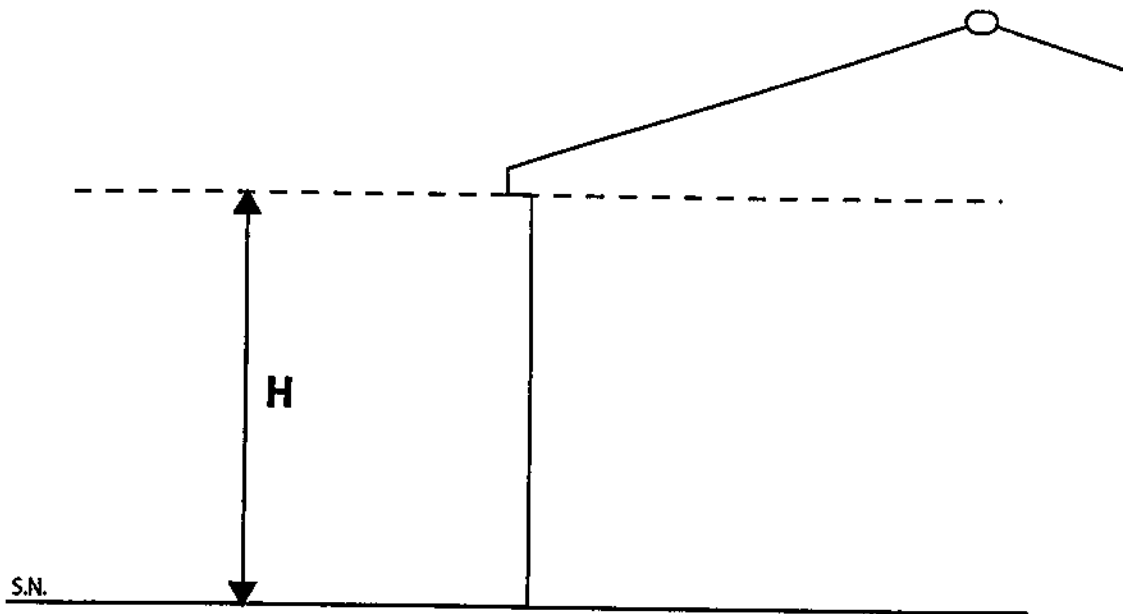


b\ Terrain en pente



c\ Terrain en pente
structure en restanques

B : La hauteur "H" est prise a légout du toit



ANNEXE 3

Avis de la D.D.S.I.S. concernant les voies et accès

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES SERVICES

D'INCENDIE ET DE SECOURS



≡ JACQUES VION

original → DAS

Services : Prévisions
 SERVICE : Prévision

Draguignan, le 7 AVR. 2003

NUMERO : 06105
 Affaire suivie par : Lieutenant TRAN VAN
 Téléphone : 04.94.60.37.49

LA ROQUEBRUSSANNE	
Courrier arrivé le : 19 AVR. 2003	
Services	N°
<input type="checkbox"/> DSG	<input type="checkbox"/> Services
<input type="checkbox"/> Comptabilité	<input type="checkbox"/> Police Municipale
<input type="checkbox"/> Administr. Générale	<input type="checkbox"/> Services Techniques
<input type="checkbox"/> Secrétariat	<input type="checkbox"/> C.C.A.S.
<input type="checkbox"/> Accueil	<input type="checkbox"/> Cantine
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanisme	<input type="checkbox"/> Office du Tourisme
<input checked="" type="checkbox"/> N° 1215-10	<input type="checkbox"/> Bibliothèque
<input checked="" type="checkbox"/> N° 1215-10	<input type="checkbox"/> Environnement
<input type="checkbox"/> N° 1215-10	<input type="checkbox"/>

Le directeur départemental

A

Monsieur le maire
 Hôtel de ville
 31, rue Georges Clémenceau

83 136 - LA ROQUEBRUSSANNE

Objet : consultation pour l'obtention d'un avis sur des chemins aux caractéristiques insuffisantes.

Référence : courrier du maire de La Roquebrussanne référencé MT/01/03 en date du 19 février 2003.

Par correspondance rappelée en référence, vous souhaitez obtenir l'avis de mes services sur deux chemins que vous avez qualifiés de « voirie insuffisante » dans la procédure de délivrance d'un certificat d'urbanisme et d'un permis de construire.

Pour répondre à votre attente, j'ai diligenté une enquête sur place afin d'examiner l'état des lieux et permettre ainsi d'apprécier la conformité de ces chemins avec l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme qui précise que « le permis de construire peut être refusé 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 de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie... ».

Afin, de déterminer si les caractéristiques de ces chemins rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, il est obligatoire de considérer, en premier, l'importance et la destination des constructions envisagées sur les terrains desservis par ces chemins et en second, l'analyse des risques que subiront ces constructions et leurs occupants.

En effet, les techniques et les engins de lutte contre l'incendie, qui peuvent être différents selon les risques identifiés, caractérisent les voies nécessaires aux services de lutte contre l'incendie. Ce constat permet de définir les exigences que doivent posséder les voies.

A) - Exigences face au risque du feu de forêt :

Pour la circulation des engins de lutte contre les feux de forêts, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération, d'une part, le véhicule de type poids lourd affecté à ce type de mission et dont les particularités et les dimensions sont les plus contraignantes (largeur, longueur, hauteur, poids, rayon de braquage, pente maximum...) et d'autre part, le croisement nécessaire avec des véhicules de particuliers qui évacuent la zone sinistrée et qui peuvent bloquer l'engagement des secours. De plus, les voies en cul-de-sac doivent être prohibées, ou à défaut remplacées par des aires de retournement suffisamment larges (200 m²).

Pour l'utilisation des engins de lutte contre les feux de forêts, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération non seulement les dimensions du véhicule, mais également l'espace suffisant pour que les personnels puissent prendre les matériels nécessaires dans les coffres des engins et réalisent les manœuvres de lutte contre l'incendie en toute sécurité. Cet espace disponible permet de laisser libres les flancs du véhicule, afin d'éviter qu'ils ne soient serrés contre un obstacle naturel (arbres, végétation haute, paroi rocheuse, rochers, talus, terrain naturel, ravin, fossé...) ou contre un obstacle artificiel (mur, muret, clôture, barrières, poteaux, panneaux, caniveaux, véhicules en stationnement, circulation de véhicules...). De plus, la technique de lutte impose l'acheminement des engins de lutte au plus près du sinistre ou à proximité des constructions à défendre.

Dans ce domaine du risque feu de forêt, les retours d'expérience ont permis de déterminer que la desserte des terrains, sur lesquels des constructions sont envisagées, doit être assurée par des voies publiques ou privées qui possèdent les caractéristiques minimums suivantes :

- largeur de la chaussée libre, bande de stationnement exclue, de 4 mètres ;
- réservation d'une bande de 1 mètre de chaque côté de la voie, s'il est prévu l'extension des zones constructibles ou la densification de l'urbanisation ;
- force portante calculée pour un véhicule de : 190 kilo-newton ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50 mètres de haut ;
- Pente inférieure à 15 %.

B) - Exigences face au risque du feu d'habitation :

Pour la circulation des engins de lutte contre les feux d'habitations, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération, d'une part, les particularités et les dimensions des véhicules de type poids lourd destinés à assurer ce type de mission, d'autre part, l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées, et enfin, à la distance linéaire maximale entre le point d'alimentation en eau et la construction à défendre. De plus, les voies en cul-de-sac doivent être prohibées, ou à défaut remplacées par des aires de retournement suffisamment larges (200 m²).

Pour l'utilisation des engins de lutte contre les feux d'habitations, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération, non seulement les dimensions du véhicule, mais également la zone de stationnement située à proximité du point d'eau utilisable pour l'alimentation de l'engin de lutte. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle isolée qui ne représente pas un risque important, une atténuation des exigences peut être admise sur la partie de la voie qui se situe entre le point d'eau et l'entrée de la construction à condition que cette atténuation ne provoque pas des difficultés importantes dans la distribution des secours.

Dans ce domaine du risque de feu d'habitation, la majorité des études de dossiers, les règlements en vigueur, ainsi que la jurisprudence, confirment que la desserte des terrains, sur lesquels des constructions sont envisagées, doit être assurée par des voies publiques ou privées qui possèdent les caractéristiques minimums suivantes :

- Largeur : 3 mètres, bandes de stationnement exclues ;
 - Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo-newtons (dont 40 kilo-newtons sur l'essieu avant et 90 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
 - Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
 - Surlargeur $S = \frac{15}{R}$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres).
- R
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de haut, majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
 - Pente inférieure à 15 %.

En outre, dans les communes rurales, la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 précise que si le risque est particulièrement faible, la zone de protection de certaines bouches d'incendie pourra être étendue à 400 mètres. Cette tolérance, ne peut se justifier que dans le cas de maison individuelle isolée et ne doit pas s'appliquer lorsque la densification de l'urbanisation est prévue. Dans les autres cas, et par référence aux exigences en zone urbaine, la distance linéaire maximale entre un hydrant et l'accès du bâtiment le plus défavorisé ne doit pas excéder 150 mètres.

En conséquence, l'examen des éléments du dossier communiqué et les observations recueillies lors de la visite des lieux établissant que les constructions projetées et leurs occupants seront soumis au risque de feu d'habitation et au risque de feu de forêt, il est constaté que :

1) - Chemin du Défends :

Ce chemin et les parcelles qu'il dessert se situent dans un massif forestier important et la construction envisagée se trouve donc exposée au risque feu de forêt. Les caractéristiques actuelles de ce chemin rendent impossible la circulation des engins de lutte contre l'incendie, notamment à cause de son étroitesse, d'un virage trop serré et trop étroit et d'un obstacle situé au-dessus de la voie (grosse branche). De même, l'absence de plate-forme d'une largeur suffisante à proximité des dernières habitations ou d'aire de retournement ne permet pas l'utilisation des engins de lutte contre les feux de forêts pour assurer la protection de ces habitations.

Enfin, il existe un poteau d'incendie situé à 300 mètres environ de la dernière parcelle sur laquelle une construction est envisagée. Cette distance entre le point d'eau et une construction isolée peut être admise lorsque le risque est jugé particulièrement faible. Dans le cas d'une augmentation des constructions, la défense contre l'incendie devra être améliorée.

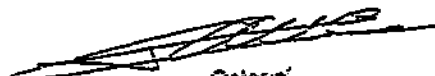
2) - Chemin de la Source du Paradis :

Ce chemin et les parcelles qu'il dessert se situent dans un massif forestier important et la construction envisagée se trouve donc exposée au risque feu de forêt. Les caractéristiques actuelles de ce chemin rendent impossible la circulation des engins de lutte contre l'incendie, notamment à cause d'une largeur de voie inférieure à 4 mètres et à la présence d'une chicane trop étroite. De même, l'absence de plate-forme d'une largeur ou d'aire de retournement ne permet pas l'utilisation des engins de lutte contre les feux de forêts.

Enfin, il existe actuellement un poteau d'incendie qui se situe à environ 700 mètres de la parcelle sur laquelle une construction est envisagée. Ce dernier est trop éloigné et ne permettra pas d'assurer la défense contre l'incendie de la construction projetée.

En conclusion, si les constructions envisagées sont réalisées, les chemins « du Défends » et « de la Source du Paradis » devront être mis en conformité avec les exigences minimales qu'imposent les risques feu de forêt et feu d'habitation.

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL ADJONCTE



Colonel
CH. DE LA SOURCE

