



Département des Bouches du Rhône
Commune de Ventabren

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REGLEMENT

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols (POS)	23 septembre 1983
Révision POS	29 mai 2000
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	1 ^{er} Juillet 2009
Modification PLU n°1	27 juillet 2011

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de VENTABREN.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 2.1 Les articles du Code de l'Urbanisme : L 110, L 111-9, L111-10, L 121-1, L 122-2, R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.
- 2.2 L'article L111-5-2 du Code de l'urbanisme dans les zones UD2 et AU1a correspondant à des secteurs nécessitant une protection particulière en raison de leur possibilité de densification.
- 2.3 L'article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme dans le secteur AU1a afin de permettre une urbanisation progressive de ces zones.
- 2.4 Certains quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs ont été identifiés et sont représentés au plan de zonage comme à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Un inventaire a été dressé à cet effet et est annexé au présent PLU. Il détermine les prescriptions à suivre pour chacun de ces éléments.
- 2.5 Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU.
- 2.6 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - les droits de préemption à savoir le droit de préemption urbain, le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé et le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles - les zones d'aménagement concerté
 - les règles et documents spécifiques aux lotissements
 - les autorisations d'occupation du sol à savoir les permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi que les déclarations préalables.
 - les règles concernant le débroussaillage, le défrichage, les coupes d'abattage d'arbres, légiférés par le code forestier.
- 2.7 Les arrêtés ministériels, préfectoraux, municipaux en vigueur, qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
- 2.8 La législation relative aux installations classées.
- 2.9 La loi sur l'eau du 30-12-2006.
- 2.10 Les lois de protection du patrimoine naturel ou bâti, notamment la loi Paysage du 2/05/1930 concernant les sites inscrits, la loi du 31/12/1913 sur les monuments historiques, la loi Malraux du 4/08/1962 sur les secteurs sauvegardés et la loi du 07/01/1983 instituant les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.
- 2.11 La législation relative à la politique de la ville notamment la loi du 13 juillet 1991 d'orientation de la ville, la loi du 01 /08/2003 ville et rénovation urbaine et la loi du 18/01/2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- 2.12 La législation relative à la politique de l'habitat avec notamment la loi du 31/05/1990, la loi du 12/08/2004 et la loi du 05/03/2007.

- 2.13 La loi du 29/12/79 relative à la publicité et aux enseignes codifiée aux articles L 581-1 à L 581-45 du Code de l'environnement.
- 2.14 La loi dite Barnier du 02/02/1995 relative aux entrées de villes (article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme).
- 2.15 La législation relative à la lutte contre le bruit (loi du 31/12/1992).
- 2.16 Le Code du patrimoine notamment en ce qui concerne les fouilles programmées et l'archéologie préventive. Ainsi toute découverte de vestiges archéologiques et notamment lors de travaux de terrassement, doit être signalée à la Direction des Antiquités Historiques de la région Provence - Alpes - Côte d'Azur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elles se subdivisent en trois zones que sont la zone UA concernant le centre historique du village, la zone UD composée d'habitations essentiellement de type pavillonnaire et la zone UL correspondant à un secteur d'équipements sportifs et de loisirs.
- les zones à urbaniser AU sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Le secteur AU1, à vocation essentiellement d'habitation, est destiné à être urbanisé au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Le secteur AU2, à vocation mixte, est destiné à être urbanisé ultérieurement au PLU et dans le cadre de Zone d'Aménagement Concerté.
- les zones naturelles et forestières N correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles se divisent en deux secteurs :
 - d'une part, le secteur N1 où il y a peu de constructions et où la protection du site est privilégiée ;
 - et d'autre part, le secteur N2 qui correspond à des terrains partiellement équipés ou urbanisés où l'urbanisation sera limitée et se fera en préservant le cadre et l'environnement des lieux.
- les zones agricoles A correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elles se divisent en deux secteurs : le secteur A1 a pour but principal la préservation des paysages agricoles alors que le secteur A2 s'attachera plus à la préservation du caractère agricole de la zone.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe.

Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lorsqu'une autorisation est demandée pour des travaux concernant un immeuble construit irrégulièrement, cette demande doit porter sur la régularisation de l'ensemble de l'immeuble à moins que ce dernier ne bénéficie, sous réserve du respect de certaines conditions, de la régularisation prévue par le Code de l'urbanisme au terme d'un délai de 10 ans.

ARTICLE 5 - PROTECTION DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LE BRUIT.

Les constructions exposées au bruit à proximité des voies bruyantes sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune, les voies suivantes :

- 1- voies de type 1 (nuisances sonores importantes) : autoroute A8 - 6 files de circulation.
- 2- voies de type 3 (nuisances sonores réelles mais moindres que celles de type 1) : R.D. 10 - 4 files de circulation.
- 3- voie de type 2 : ligne TGV

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne [en dB(A)]	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne [en dB(A)]
1	83	78
2	79	74
3	73	68

En vertu de la loi du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, du décret du 21/01/1995 et de l'arrêté interministériel du 3/05/1996, le préfet a pris différents arrêtés relatifs aux classements sonores de différentes voies.

C'est ainsi que l'arrêté du 11/12/2000 relatif au classement sonore des autoroutes concédées ASF (A8) établit une zone de 300m à partir du bord extérieur de l'autoroute A8 dans laquelle les constructions seront soumises à un isolement acoustique minimum qu'il définit.

L'arrêté du 14/04/2004 concernant le classement sonore des routes nationales, départementales et communales établit une zone de 100m à partir du bord extérieur de la RD 10, zone affectée par le bruit de cette voie où les bâtiments sont soumis à un isolement acoustique minimum qu'il définit.

L'arrêté du 11/12/2000 concernant le classement sonore des voies ferrées RFF établit une zone de 250m à partir du bord extérieur de la ligne TGV qui traverse la commune de Ventabren. Cette zone étant affectée par le bruit, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolement acoustique minimum que l'arrêté définit.

Les constructions d'ouvrages anti-bruit pourront être autorisées en bordure de la RD 10, à une distance minimale de l'emprise publique de 2m ; leur hauteur maximale n'excédera pas 2m.

Une partie du territoire de la commune de Ventabren est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Milles (zone C), appliqué par anticipation. Par conséquent, les bâtiments situés sur des terrains concernés par ce bruit devront respecter les prescriptions du PEB.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction d'un bâtiment existant, détruit par un sinistre, peut être autorisée dans le délai de trois ans suivant la date du sinistre, sous réserve du respect de la législation et des documents concernant les risques (notamment des Plans de prévention des risques) même postérieurs à la construction du bâtiment.

Hormis ce cas la reconstruction demandée par le propriétaire et ses ayants droits sera autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire si la construction initiale a été régulièrement édifiée.

Le bâtiment devra être reconstruit à l'identique (indifféremment du COS fixé par le présent PLU), sur le même terrain, au même emplacement, de même volumétrie et sans changement de la destination d'origine.

Des adaptations mineures pourront être tolérées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VALLATS ET AU DOMAINE FONCIER DU CANAL DE MARSEILLE

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques ;

Une zone non aedificandi, comptée à partir de l'axe des Vallats repérés au plan de zonage, de 4 m pour les clôtures et 10 m pour les constructions, est à respecter, à l'exception des secteurs inondables définis dans les documents graphiques et dans le PPR inondation.

Toute construction, dans la bande de protection des talwegs identifiés sur les documents graphiques est à proscrire. Toutefois dans le cadre d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable et de la fourniture du plan de masse en 3 dimensions, s'il s'avérait qu'une étude faite à la parcelle par le pétitionnaire donnait un emplacement différent, les dispositions graphiques du PLU ne s'appliqueraient pas.

Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. De plus ces propriétaires riverains de cours d'eau non domaniaux ont le droit d'user de cette eau et d'en extraire des matériaux, dans les limites prévues par la loi.

En ce qui concerne l'entretien des cours d'eau et talwegs, il est fait application du Code de l'environnement : « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Et si le propriétaire ne s'acquitte pas de l'obligation d'entretien régulier qui lui est faite, la commune, le groupement de communes ou le syndicat compétent, après une mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai déterminé, peut y pourvoir d'office à la charge de l'intéressé ».

Il existe aux abords du Canal de Marseille une zone non aedificandi qui impose un retrait de 4m par rapport aux limites du Domaine Foncier du Canal de Marseille et de 10 m à partir de la maçonnerie externe du piédroit du Canal.

ARTICLE 8 - DEFRIQUEMENT ET PROTECTION CONTRE LES INCENDIES DE FORETS

8.1 Défrichage

Il est fait application du Code forestier : « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation ». Dans le cas contraire il s'expose à des sanctions prévues par le dit Code. Toutefois il est interdit de défricher dans les espaces boisés classés.

8.2 Infraction commise en forêt d'autrui

«Ceux qui, dans les bois et forêts, ont éhoupé, écorcé ou mutilé des arbres, ou qui en ont coupé les principales branches ou qui ont enlevé de l'écorce de liège, sont punis comme s'ils les avaient abattus par le pied. Dans le cas d'enlèvement frauduleux de bois et d'autres produits des forêts, il y a toujours lieu, outre les amendes, à la restitution des objets enlevés ou de leur valeur et, de plus, selon les circonstances, à des dommages intérêts» - Code Forestier

8.3 Défense et lutte contre les incendies

Il est fait application des articles L 321-1 à L 323-2 du Code forestier.

8.4 Arrêtés préfectoraux

Le territoire de la commune est concerné par les arrêtés préfectoraux en vigueur concernant notamment:

- le débroussaillage
- le maintien en état de débroussaillé des espaces sensibles du département
- l'emploi du feu
- le brûlage dirigé et l'incinération
- la circulation des véhicules et des personnes dans les périmètres sensibles particulièrement exposés au danger de feux de forêt

La commune de Ventabren appartient au syndicat mixte d'étude du Massif des Quatre Termes créé le 27/01/1998 et qui a pour mission l'étude et la mise en œuvre du Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier du Massif des Quatre Termes.

ARTICLE 9 - RISQUES NATURELS

9.1 Risques sismiques et mouvements de terrain

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité 2 selon le décret du 14 mai 1991 modifié par les décrets des 13 septembre 2000 et 23 décembre 2004, relatif à la prévention du risque sismique ; il est soumis à des mouvements de terrains.

La commune est actuellement concernée par un Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles "séismes et mouvements de terrain", approuvé par arrêté préfectoral du 2 mars 1990 qui détermine les zones sensibles soumises à des prescriptions spéciales.

Le secteur de la Mine du Cavaou, représenté sur le zonage, soumet les terrains concernés à la législation et à la réglementation en vigueur relatives aux mines et notamment prévues par le Code minier. Mais il s'agit de cavités souterraines dont l'exploitation est désormais arrêtée.

9.2 Risques d'inondation

La commune présente un risque d'inondation sur une partie de son territoire d'après le Plan de Prévention des Risques Inondation - PPRI (rivière de l'Arc et vallon des Eyssarettes) arrêté le 28/09/1999.

Afin de prendre en compte ce risque d'inondation, il est défini un type de sous secteur dit « i » où les constructions sont interdites ou soumises à des règles particulières définies par le PPRI.

L'atlas départemental des zones inondables, modifié en août 2004, et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin de l'Arc arrêté le 22/02/2001 renseignent également sur l'aléa d'inondation.

La liste des servitudes d'utilité publique concernant notamment les risques naturels est annexée au présent PLU.

ARTICLE 10- SITE INSCRIT DE VENTABREN

Le vieux village est un site inscrit au titre de la loi dite Paysage de 1930 en raison de l'intérêt qu'il présente du point de vue artistique, historique et pittoresque.

A l'intérieur du site inscrit par Arrêté Ministériel du 06/12/1971, couvrant la zone UA et une partie des zones UD, UL, AU et N, les prescriptions architecturales particulières suivantes sont à appliquer :

1- Caractéristiques

- 1.1 Utilisation de matériaux traditionnels locaux.
- 1.2 les constructions et autres ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.3 Les constructions du village et de ses abords forment un groupe très homogène dans la simplicité et la similarité des volumes ainsi que dans la nature restreinte de la gamme de matériaux et de coloris utilisés. Il conviendra de respecter ces caractéristiques pour toute intervention projetée.
- 1.4 Les éléments concourant au caractère architectural du bâti patrimonial devront être conservés et, s'ils sont déficients, restitués dans le dessin et le matériau traditionnels, le cas échéant, en dérogation des règles d'aspect extérieur qui suivent.

2- Toiture

- 2.1 Les toitures seront de forme simple.
- 2.2 Les toitures auront une pente d'environ 30%.
- 2.3 Les toitures terrasses sont interdites.
- 2.4 L'égout du toit sera constitué d'une génoise.
Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).
- 2.5 La couverture sera en tuile ronde de couleur claire, en chapeau et canal, sans canalite apparente.
- 2.6 Les souches de cheminées devront être de plan rectangulaire et en maçonnerie enduite de même teinte que la façade. Leur éventuel couronnement sera en terre cuite.

3- Façades

- 3.1 Les matériaux d'imitation et les polychromies agressives sont interdits. Une palette de couleur jointe en annexe du présent PLU devra être respectée.
- 3.2 Les garde-corps seront soit
 - en maçonnerie pleine de même aspect que le reste du mur
 - en serrurerie simple, droite, à barreaudage vertical.
- 3.3 Excepté les parties en pierre de taille, les façades seront enduites au mortier de chaux et sable de pays. Les teintes seront celles retenues dans la palette jointe en annexe.
Les finitions d'enduit à pierre vue sont tolérées.

4- Ouvertures

- 4.1 Les baies seront plus hautes que larges, exceptées les baies suivantes qui pourront être carrées :
 - les petites ouvertures (0,6 mètre maximum pour la plus grande dimension)
 - une seule ouverture à rez-de-chaussée visible depuis la rue.
- 4.2 Les menuiseries occultantes ou pleines (portes, volets) seront en bois peint.
Par exception les menuiseries métalliques peuvent être autorisées.

5- Equipements

- 5.1 Les capteurs solaires, en dehors de la zone UA où ils sont interdits, seront implantés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.
- 5.2 Les climatiseurs seront implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- 5.3 Pour les réseaux à transmission immatérielle, le matériel aérien de réception doit être le plus discret possible. Il doit s'intégrer à la construction.

6- Les claustras sont interdits.

7- Les piscines sont autorisées à condition :

- que leur surface n'excède pas 30m²,
- que les matériaux de revêtement respectent l'aspect du ciment,
- qu'elles ne dépassent pas le niveau du sol naturel.

Ces prescriptions sont complétées par des recommandations architecturales listées en Annexe du PLU.

En outre, à l'intérieur de cette zone, tous travaux ou constructions soumis à une autorisation d'occupation du sol doivent faire l'objet de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 11 – MONUMENTS INSCRITS ET CLASSES DE VENTABREN

Deux monuments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (Loi du 31/12/1913) en raison de leur intérêt historique ou artistique. Il s'agit des ruines du château de la Reine Jeanne et des vestiges de l'Ermitage St Honorat.

L'aqueduc de Roquefavour est un monument classé au titre des monuments historiques.

Tous travaux sur ces derniers devront, outre les autorisations d'occupations du sol «classiques», faire l'objet d'une déclaration préalable à l'administration.

De plus, ils seront soumis à la législation concernant les zones d'abords. Dans cette zone entourant le monument, tous travaux ou construction soumis à une autorisation d'occupation du sol doivent faire l'objet de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 12 - RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 111-1-4 (loi dite Barnier sur les entrées de ville).

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose que les constructions et installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, en bordure de l'autoroute A8 et de la route départementale R.D.10.

Les marges de reculement qui s'y appliquent sont repérées aux documents graphiques du PLU ; elles sont de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8
- 75 m par rapport à l'axe de la R.D.10

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 13 - RAPPEL DES PROCEDURES.

Le code de l'urbanisme prévoit trois types d'autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et un régime de déclaration préalable. Pour chacune des procédures, une liste exhaustive précise les constructions, travaux ou aménagements soumis soit à permis, soit à simple déclaration ou dispensés de formalités. En ce sens, il faut se référer au code de l'urbanisme afin de connaître avec précision le champ d'application de chacune des autorisations.

Des certificats d'urbanisme peuvent également être demandés en vertu de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, certains travaux ou aménagements peuvent être soumis à autorisation si le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ou son Conseil Municipal par voie de délibération le prévoit expressément.

Ainsi, sont soumises à déclaration préalable sur le territoire communal :

- l'édification de clôtures (délibération du conseil municipal du 30/01/2008),
- les divisions foncières de propriété, autres que les lotissements, opérées dans les zones UD2 et AU1a du PLU, en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme.

Sont également soumis à déclaration préalable :

- les divisions parcellaires constitutives de "lotissement" tel que défini à l'article L 442-1 du code de l'urbanisme et visant la création de terrain(s) à bâtir, non soumis à permis d'aménager ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

Les opérations de démolition ne nécessitent pas la demande de permis de démolir sauf dans les secteurs protégés définis au code de l'urbanisme.

Ainsi, dans le cas d'un projet de construction ou d'aménagement nécessitant la mise en œuvre d'une démolition préalable, le permis de construire ou d'aménager tient lieu d'autorisation de démolir.

ARTICLE 14 - STATIONNEMENT

Si la création de place de stationnement est impossible le pétitionnaire doit :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- aménager sur un terrain situé dans l'environnement le plus proche du terrain concerné, les surfaces de stationnement nécessaires, à condition qu'il prouve qu'il réalise ou fait réaliser ces places.

A défaut, il devra verser une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs de stationnement public.

En ce qui concerne la construction de logements locatifs neufs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

ARTICLE 15 - EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (poste de refoulement, transformateurs électriques, parking public, pylônes, réservoirs, etc.) sont autorisés dans toutes les zones du PLU, sous réserve de leur inscription dans le site et des dispositions de l'article 11 du présent règlement pour la zone concernée. Dans toutes les zones les articles 6 à 14 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE 16 - ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et paysages, à travers notamment la mise en place de capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) ou de systèmes de récupération des eaux de pluie (uniquement pour une utilisation à l'extérieur des constructions).

Pour ce faire, il existe différents labels dont le label Haute Qualité Environnementale, le label Haute Performance Energétique...

Toutefois l'implantation d'éoliennes est interdite.

En vertu du présent PLU, et conformément à l'article L 128-1 du Code de l'urbanisme, un dépassement de 20% du COS affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 17 – DIVISION DE TERRAIN (article R 123-10-1 c. urb.)

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division, à l'exception des terrains situés dans les secteurs AU2a, AU2b et AU2c.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la Zone

La zone UA est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. Elle est formée du noyau villageois, classé en tant que site inscrit.

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

ARTICLE UA.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, sauf les extensions mesurées de l'existant ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, sauf les extensions mesurées de l'existant ;
- La transformation des locaux à usage commercial ou professionnel en locaux d'habitation ;
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA. 2
- Les dépôts et décharges de toute sorte (véhicules, matériaux, caravanes, ferrailles...) ;
- Les carrières ;
- Le camping et le stationnement isolé ou collectif de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les abris à caractère précaire quelles que soit leur nature et leur destination ;
- Les constructions et installations à usage d'élevage d'animaux non directement lié aux besoins familiaux et de nature à procurer au voisinage des nuisances inacceptables et contraires à la réglementation en vigueur ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et équipements.

ARTICLE UA.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 200 m² de plancher et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage. Cette norme ne s'applique pas à l'hôtellerie et à la restauration.

- Les installations classées et les extensions de l'existant à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement liés aux emprises des constructions ou relevant d'un intérêt général.
- Les piscines et leurs dépendances, conformément aux dispositions de ce chapitre et de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, sécurité, de défense contre l'incendie, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères.
- 2- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3- Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable. Pour être constructible un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire l'accès devra être réalisé en un seul point.
- 4- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eaux

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements ou ouvrages peuvent être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées. Ces aménagements ou ouvrages seront alors à la charge du pétitionnaire.

3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles apposés le long de la génoise ou de tout autre couronnement de façade. De façon à s'intégrer dans le site il est recommandé qu'ils soient peints de la couleur de la façade.

4 - Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible, les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures. A défaut, elles seront implantées de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou prescrite dans les cas suivants :

- au droit d'un accès principal, en terme de sécurité, sur une largeur limitée à 2,5 mètres ;
- pour assurer une continuité de front bâti ou de volume avec une construction immédiatement voisine ;
- pour conserver des emprises existantes ;
- pour sauvegarder un élément paysager intéressant : arbre, jardin, cour ...
- pour conserver la typologie des implantations sur la voie délimitant le nord et l'ouest du village, à savoir le long du boulevard de Provence et du chemin de Tabari entre le débouché de la rue Roumpe Cuou et le débouché de la rue Cézanne ;
- lorsque le retrait ne dépasse pas 4 mètres et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement plus agréable ou pour un problème de visibilité.

Il faudra alors soit :

- proposer un traitement structuré de l'espace libre
- implanter à l'alignement un mur de clôture plein à parement en moellons de pierre de même aspect que les vieux murs de clôture du village

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

1 Limites séparatives latérales

- 1.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur maximale de 16 mètres.
- 1.2 Toutefois une autre implantation peut être autorisée ou prescrite dans les cas suivants :
- au droit d'un accès principal, en terme de sécurité, sur une largeur limitée à 2,5 mètres.
 - pour conserver des emprises existantes.
 - pour sauvegarder un élément paysager intéressant visible depuis la voie publique: arbre, jardin, cour...
- 1.3 Au-delà de la profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement de la rue, les constructions annexes sont autorisées contre les limites séparatives uniquement dans les conditions suivantes :
- le faîtage de la toiture doit être situé dans le plan mitoyen
 - la hauteur du faîtage ne doit pas être supérieure à 4 m
 - l'emprise au sol ne doit pas être supérieure au tiers de la surface de terrain libre.

2 Limites séparatives de fonds de propriété

- 2.1 La distance horizontale de tout point d'une construction neuve au point le plus proche de la limite du fonds de propriété doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2 Toutefois, une autre implantation peut être autorisée ou prescrite dans les cas suivants :
- adossement au mur aveugle d'un bâtiment existant sur un autre fonds, sans en dépasser le gabarit
 - attestation d'une servitude de cour commune imposant une distance minimale de 5 mètres entre le bâtiment à créer et les bâtiments existants situés en vis-à-vis sur l'autre fonds.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1 La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, depuis le niveau de la voie qui la borde pris à l'alignement, jusqu'à l'égout du toit.
- 1.2 La hauteur de la construction ne pourra excéder le plus élevé des immeubles contigus s'ils comportent au moins un étage. A défaut, la hauteur maximale sera celle du niveau moyen des constructions situées sur le même alignement de rue.
- 1.3 Par exception, la hauteur d'une nouvelle construction pourra être limitée afin de ne pas altérer une perspective intéressant les vestiges du château de la Reine Jeanne, monument historique.
- 1.4 La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9,5 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, sous réserve de la double contrainte suivante :
 - ils ne peuvent être localisés que dans le vieux village
 - leur hauteur résulte d'un impératif technique.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre du site inscrit, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi que des prescriptions suivantes :

1. **Les travaux de terrassement** nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
2. **Clôtures**
 - 2.1 Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres (2 m).
 - 2.2 Les murs anciens en moellons apparents seront conservés.
 - 2.3 Les autres clôtures seront :
 - en maçonnerie enduite de même teinte que la construction,
 - ou en serrurerie, sans adjonction d'autre matériau
 - ou en association maçonnerie enduite et serrurerie
 - ou en parement de moellons jointoyés, de même aspect que ceux du village.
3. **Toitures**
 - 3.1 Les couvertures des vérandas et d'auvents translucides sont interdits.
 - 3.2 L'égout du toit doit avoir une saillie par rapport à la façade d'au moins 40 centimètres. Il sera constitué d'une génoise à deux rangs.
Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).
 - 3.3 Pour les bâtiments comprenant au moins un étage, l'égout de toiture devra être implanté côté rue, excepté au-dessus d'un mur pignon.
 - 3.4 Les éléments de couvert devront être en tuile ancienne ou d'aspect similaire. Le coloris sera nuancé avec un effet d'ensemble ocre clair.
 - 3.5 Les toitures-terrasses et les terrasses tropéziennes sont interdites.
 - 3.6 Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture sont strictement interdits.
4. **Façades**
 - 4.1 Le principe d'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté lors des interventions en vue de sa modification ou de l'extension de la construction. En particulier, les surfaces pleines seront plus importantes que les surfaces vides et le caractère de la composition de la façade sera conservé.

- 4.2 La façade sur rue n'aura qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'à la chaussée. Excepté le débord de toiture et de la modénature, les volumes bâtis en saillies par rapport à la façade ne sont autorisés qu'au droit des rez-de-chaussée et des rez-de-chaussée surélevés, notamment pour la desserte des accès existants.
- 4.3 Les vérandas susceptibles d'être visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisées.

5. Ouvertures

- 5.1 Les ouvertures d'étage seront au moins une fois et demi plus hautes que larges. Par exception, cette proportion pourra être réduite pour les ouvertures sans garde-corps d'un dernier étage de faible hauteur sous plafond.
- 5.2 La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.
- 5.3 Les volets seront persiennés ou à doubles lames. Les volets roulants ne sont pas autorisés.
- 5.4 Les menuiseries des parties vitrées seront en bois peint, recoupées en carreaux par des petits-bois. Les huisseries des ouvertures respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant.
Par exception, aux rez-de-chaussée, les menuiseries métalliques peuvent être autorisées.
- 5.5 La serrurerie sera plane, de forme simple, privilégiant les éléments verticaux.

6. Equipements

- 6.1 L'installation de parabole en façade sur rue n'est pas autorisée.
- 6.2 Les boîtiers, coffrets, armoires, etc..., devront être, soit à l'intérieur des bâtiments, soit encastrés dans la façade.
- 6.3 Le traitement des éléments encastrés sera soit:
- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet en bois peint.
- 6.4 Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée. Ils seront posés sous linteau.
- 6.5 Les seuls tuyaux autorisés en façade, visibles depuis l'espace public, sont les évacuations pluviales. Ils seront en zinc ou en cuivre.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions neuves à usage autre que l'habitation, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins générés par les constructions projetées.

Les garages existants devront garder leur vocation ou être remplacés par 2 places de stationnement à aménager sur le terrain.

Si la réalisation de ces places de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Les travaux de restauration qui sont tributaires de la délivrance d'une autorisation administrative réglementaire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales sont soumis aux dispositions précitées.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts.
Ces derniers doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

A ce titre, il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupations du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est affectée principalement à l'habitation et de façon résiduelle, aux commerces et bureaux.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UD1 qui comprend notamment les quartiers de Rouguières, Claux, Crémade, Bonfils...

Ce secteur comprend un sous-secteur UD1i qui est déterminé par rapport au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), joint en annexe. Dans ce sous-secteur s'appliquent les règles du PPRI qui imposent une inconstructibilité (sous secteur UD1ia) ou des conditions de constructibilité particulières (sous secteur UD1ib).

- le secteur UD2 qui comprend en partie les quartiers de Roquetaillant, Nouradons, Méjeans, Collet de Bourret, Maralouine...

La zone UD comporte des terrains compris dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation existante.

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

ARTICLE UD.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD.2,
- Les habitations légères et de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le camping et le stationnement isolé ou collectif des caravanes,
- Les carrières,
- Les constructions et installations à usage d'élevage ou de gardiennage d'animaux non directement lié aux besoins familiaux et de nature à procurer au voisinage des nuisances inacceptables et contraires à la réglementation en vigueur,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions à usage agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et équipements,
- Les dépôts (épaves, véhicules, caravanes, ferraille, matériaux...) et décharges de toute sorte, hormis les dépôts d'hydrocarbures sous certaines conditions,
- Les abris à caractère précaire quelles que soit leur nature et leur destination,
- Les lotissements à usage d'activités,

ARTICLE UD.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés en zone UD sous conditions :

- Les constructions neuves dès lors qu'une seule construction à usage d'habitation est autorisée sur un même terrain foncier ;

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus d'un logement sous réserve que ces logements soient desservis par une seule entrée commune ;
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que la surface hors œuvre brute totale n'excède pas 60 m², pour l'ensemble de ces constructions ;
- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation, conformément aux dispositions du présent chapitre. En outre, pour les terrains situés dans le périmètre du site inscrit, les piscines doivent également se conformer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- L'extension des installations classées, à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
 - une utilisation de chauffage et de climatisation,
 - une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le secteur UD2 :

- Les divisions foncières effectuées en application de l'article L 111-5-2 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable. Ce secteur nécessite une protection particulière de son site et de son paysage en raison de son potentiel de densification.
- Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés conformément à l'article 17 des dispositions générales du présent règlement et à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division.

Dans le secteur UD1ia les constructions et installations autorisées sont celles précisées aux articles II A et B du PPRI et notamment :

- L'extension des constructions limitée à 10 m² pour les locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues;
- Les occupations et utilisations des biens, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux, ou à réduire le risque.

Dans le secteur UD1ib, les constructions et installations autorisées et leurs conditions d'élaboration sont celles précisées aux articles III A et B du PPRI et notamment :

- L'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, et limitée à 20% de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activité économique et 20 m² d'emprise au sol pour les autres constructions. Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions du PPRI concernant les constructions futures;
- Les constructions futures à usage d'habitation si le plancher inférieur est au moins 1 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction, que l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain ne soit pas supérieure à 30% de cette surface inondable ...

Dans les secteurs UD1ia et b les voies d'accès doivent être situées à plus de 1 mètre au dessus de la côte de référence, être équipées d'ouvrage de décharge permettant l'écoulement de la crue de référence, être protégées de l'érosion et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

Dans les secteurs UD1ia et b les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres, avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

Les murs bahuts de soubassement et tout autre type de grillage que celui autorisé, ainsi que toute clôture végétale sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres libre de tout obstacle (trottoirs, fossés, poteaux, pylône, arbres...).
- 2) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3) Accès : pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.
Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.
- 4) Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
- 5) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire l'accès devra être réalisé en un seul point.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eaux

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable, qui doit avoir une capacité suffisante.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou par relevage.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

2.2 Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est-à-dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

4- Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE UD.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles, les terrains, y compris ceux issus d'une division, devront avoir une superficie minimale de :

- 500 m² en secteur UD1.
- 2 000 m² en secteur UD2.

ARTICLE UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES CONSTRUCTIBLES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 4 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

Toutefois les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la RD 10, visés à l'article 5 des dispositions générales du règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2m. En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées, dans ce cas les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la RD 10.

Toutefois, dans le cas de terrains dont la pente excède 30 %, les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement prévu ou existant des voies.

Les piscines et locaux techniques afférents devront être implantés à une distance d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 3m pour les locaux techniques dont la hauteur est inférieure à 2m.

Toutefois, l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie s'ils ont une hauteur inférieure à 1,50m.

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

En secteur UD1,

- 1) Les bâtiments peuvent être édifiés contre les limites séparatives lorsque dans la bande de 3m comptée à partir de la limite parcellaire, le bâtiment ne dépasse pas 4m de hauteur totale en 1 seul point, 2,70m à l'égout de la toiture et 10m de longueur sur cette limite. Ces limitations ne s'appliquent pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une longueur et une hauteur égales ou supérieures à celui projeté. Les murs ainsi mitoyens devront être aveugles.
- 2) Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées telles que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m.
- 3) Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2m des limites séparatives

En secteur UD2,

- 1) les constructions neuves devront être édifiées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.
- 2) Les travaux et extensions sur des constructions existantes sont autorisés à condition que celles-ci, extensions comprises, soient implantées à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 3) Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

UD1 : non réglementé.

UD2 : une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

UD1 : non réglementé.

UD2 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture est limitée à 7m.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de couleurs jointe en annexe du PLU).

2) Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

3) Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, suffisamment espacées pour ne pas donner l'illusion d'une baie. Les huisseries respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant ; des baies plus importantes, voire plus larges que hautes, peuvent être autorisées si elles ne donnent pas sur la rue. De la même façon, les vérandas vitrées peuvent être autorisées. Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères de gabarit définis ci dessus ainsi que les recommandations architecturales annexées au PLU.

4) Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- être accessible de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
- être inscrite dans la pente des toitures,
- couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.

5) Les toitures terrasse sont interdites.

6) Les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme et devront comporter un rang de génoise par niveau. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes (les éléments préfabriqués sont strictement interdits).

7) Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

8) Les clôtures:

8.1 Nature:

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

Les clôtures sur voies peuvent être constituées :

- par un mur plein, obligatoirement enduit,
- par un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0,80 m, ou réalisé avec un système de claire voie,
- par un simple grillage.

Pour permettre leur insertion paysagère, les clôtures réalisées en mur plein sont entrecoupées par des parties ajourées et végétalisées de 0,80m de large :

- tous les 5 m de longueur au moins, en secteur UD1 pour les clôtures réalisées en mur plein sur plus de 5 m de longueur,
- tous les 10 m au moins, en secteur UD2.

Les clôtures en mitoyenneté doivent être constituées :

- par un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0.80 m, ou réalisé avec un système de claire voie,
- ou par un simple grillage.

Les grillages doublés de canisse ou tendus d'éléments plastifiés ou de même nature sont strictement interdits.

D'une façon générale, les menuiseries seront peintes selon la palette de couleurs annexée au PLU.

8.2 Hauteur :

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse d'1m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

En limite séparative, en cas de dénivelé supérieur à 1m, la hauteur visible de la clôture est limitée à 2m et ne devra comporter aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas excéder 0,80 m.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Exclusivement en bordure de la RD 10, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.

Outre les dispositions ci-dessus, les terrains situés dans le périmètre du site inscrit devront faire application également de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les terrains situés en dehors du périmètre du site inscrit :

- Les toitures terrasse accessibles et les terrasses végétales sont autorisées ; ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives vues depuis les voies du village et depuis le château de la Reine Jeanne.
- Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 7 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété. Dans le cas de lotissements de type pavillonnaire, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'un emplacement par lot ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30m² de SHON ;

- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 20m² de SHON ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;
- Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés car ils sont considérés comme des espaces verts. Ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Le C.O.S. est fixé à :
 - UD1 : Habitations : 0,30 - Autres usages : 0,40
 - UD2 : Habitations : 0,15 - Autres usages : 0,25
- 2) Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.
- 3) Un dépassement de 20% du COS affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
- 3) Une majoration de 20% du COS est autorisée pour la réalisation de logements sociaux réalisés dans les emplacements réservés répertoriés MS1 et MS2 au PLU.

CHAPITRE III - ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL est une zone à vocation d'activités liées aux loisirs et réservée à certains équipements publics sportifs, de loisirs, de tourisme et culturels. Ce secteur, situé sur le plateau du cimetière, est déjà occupé par un ensemble d'équipements publics principalement orientés vers la pratique sportive.

La zone UL comporte des terrains compris dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation correspondante.

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

ARTICLE UL.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL.2

ARTICLE UL.2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général,
- Les aires de jeu et de sport,
- Les constructions destinées à recevoir l'accueil du public fréquentant l'espace naturel environnant,
- Les constructions à usage d'activités liées au caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements des sols conformes au Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements conformes à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, à condition que :
 - a. la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 30% de la surface de plancher hors œuvre nette totale et soit inférieure à 150m²,
 - b. elles soient intégrées ou contiguës aux bâtiments à usage d'équipements ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que :
 - a. ces travaux s'opèrent sans changement de destination,
 - b. la construction initiale soit légitime et possède une SHON au moins égale à 50m²,
 - c. l'extension soit mesurée et que la surface totale n'excède pas 150m² de SHON ;
- Les cimetières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux, et de ramassage des ordures ménagères.
- 2- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eaux

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique. Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

2.2 Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des aménagements ou ouvrages peuvent être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées. Ces aménagements ou ouvrages seront alors à la charge du pétitionnaire et réalisés sur sa parcelle.

3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

4- Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures. A défaut elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE UL.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 5m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture est limitée à 7 m.

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation de sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

Outre les dispositions ci-dessus, les terrains situés dans le périmètre du site inscrit devront faire application également de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. La superficie totale affectée au stationnement doit être calculée en fonction des capacités d'accueil des installations projetées.

Il est exigé :

- Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions...: 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à organiser pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

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

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés avec des arbres et essences majoritairement locales.

Pour les aires de stationnement, il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. est fixé à : 0,15.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.
3. Un dépassement de 20% du COS affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU1

Caractère de la zone

La zone AU1 est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il est prévu de renforcer. L'affectation principale de la zone est l'habitation. Cette zone a vocation à être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Elle comprend en partie ou en totalité les quartiers des Méjeans, du Puits du Saule, Haut de Roquetaillant, Rigouès, les Taillaires, les Melons, Collet de Bourret, Maralouine, Bastidasse, Peyre Plantade, Roquetroucade, le Défend, Vignes Longues, le Péchou, la Bertranne...

Elle est composée de trois sous-secteurs :

- AU1a : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation s'y fera à court ou moyen terme. Ce secteur AU1a a pour vocation principale l'habitat ;
- AU1b et AU1e : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation s'y fera à moyen ou long terme ;
 - AU1b : ce secteur a pour vocation principale l'habitat, qui y sera réalisé principalement sous forme de structure de hameaux intégrés à l'environnement ;
 - AU1e : ce secteur a vocation à recevoir des activités économiques.

La zone AU1 comporte des terrains compris dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation correspondante.

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

ARTICLE AU1.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- La création d'installations classées ;
- Le camping et le stationnement isolé ou collectif de caravanes;
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs;
- Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et sports ouverts au public;
- Les aires de stationnement ouvertes au public;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone;
- Les dépôts et décharges de toute sorte, sauf les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés soit à une utilisation de chauffage et de climatisation soit à une activité ayant un caractère de services aux usagers des automobiles;
- Les carrières;
- Les constructions à usage industriel et agricole, sauf les extensions mesurées de l'existant ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et équipements.

ARTICLE AU1.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans toute la zone AU1 sous conditions :

- Les constructions neuves dès lors qu'une seule construction à usage d'habitation est autorisée sur un même terrain foncier ;
- Les constructions à usage d'habitation comportant plus d'un logement sous réserve que ces logements soient desservis par une seule entrée commune ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² sur les terrains visés à l'article AU1.5 dans son alinéa 2, sans que la surface totale n'excède 300 m² de SHON et sans changement de leur destination;
- L'extension mesurée des constructions à usage autre que l'habitation à condition de ne pas entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements à la charge de la collectivité publique et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que la surface hors oeuvre brute totale n'excède pas 60 m² pour l'ensemble de ces constructions ;
Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation, conformément aux dispositions du présent chapitre. En outre, pour les terrains situés dans le périmètre du site inscrit, les piscines doivent également se conformer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier ;

Dans le secteur AU1a :

- Les divisions foncières effectuées en application de l'article L 111-5-2 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable, ce secteur nécessitant une protection particulière de son site et de son paysage en raison de son potentiel de densification ;
- Les constructions à usage d'habitation sont soumises à une limitation des droits à construire, en application et dans les conditions de l'article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi, si une partie de terrain a été détachée depuis moins de dix 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 été utilisés ;
- Les lotissements et les constructions sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés conformément à l'article 17 des dispositions générales du présent règlement et à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division ;

Dans le secteur AU1e sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur si elles ont une SHON maximale de 150 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
2. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Accès
Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.
Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.
Dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire ? l'accès devra être réalisé en un seul point.
6. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

2- Assainissement

2-1- Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Dans le secteur AU1a, en l'absence provisoire de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et permettant par la suite un raccordement au réseau public pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement pour les constructions et les extensions des constructions existantes.

Ce dispositif devra être conçu et entretenu, sous la responsabilité de son propriétaire, de manière à préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles, et la salubrité publique. Il devra notamment être implanté à une distance minimale de 35m par rapport aux forages d'alimentation en eau potable.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

4- Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE AU1.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles les terrains, y compris ceux issus d'une division, doivent avoir une superficie minimale de 3 000 m².

Cette superficie minimale ne s'applique pas aux extensions et annexes telles que définies à l'article AU1.2

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 4 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

Les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la RD 10, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2m. En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées. Dans ce cas, les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant, afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la RD 10.

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

Les piscines doivent être obligatoirement implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas dépasser 7 m.

ARTICLE AU1. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de couleurs jointe en annexe du PLU).

2. Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
3. Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, suffisamment espacées pour ne pas donner l'illusion d'une baie. Les huisseries respecteront la tradition locale, c'est à dire un seul carreau en largeur par battant. Des baies plus importantes, voire plus larges que hautes, peuvent être autorisées si elles ne donnent pas sur la rue. De la même façon, les vérandas vitrées peuvent être autorisées.
Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères de gabarit définis ci dessus ainsi que les recommandations architecturales annexées au PLU.
Les menuiseries seront peintes selon la palette de couleurs annexée au PLU.
4. Les toitures terrasses sont interdites.
5. Les toitures seront en tuiles rondes romanes ou similaires de teinte uniforme, et comporteront un rang de génoise par niveau. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes (les éléments préfabriqués sont strictement interdits).
6. Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
 - être accessible de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
 - être inscrite dans la pente des toitures,
 - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
7. Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

8. Les clôtures :

8.1 Nature :

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

Les clôtures sur voies peuvent être constituées par:

- un mur plein, obligatoirement enduit,
- un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0.80m, ou réalisé avec un système de claire voie,
- un simple grillage.

Les clôtures en mitoyenneté doivent être constituées par un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0.80m, ou réalisé avec un système de claire voie, ou un simple grillage.

Les grillages doublés de canisse ou tendus d'éléments plastifiés ou de même nature sont strictement interdits.

8.2 Hauteur :

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse d'1 m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

En limite séparative, en cas de dénivelé supérieur à 1 m, la hauteur visible de la clôture est limitée à 2 m et ne devra comporter aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas excéder 0,80 m.

Pour permettre son insertion paysagère, lorsqu'une clôture est réalisée en mur plein sur plus de 5 m de longueur, elle devra être entrecoupée par des parties ajourées et végétalisées de 0,80 m de large tous les 10 m de longueur au moins.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Exclusivement en bordure de la RD 10, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.

Outre les dispositions ci-dessus, les terrains situés dans le périmètre du site inscrit devront faire application également de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les terrains situés en dehors du périmètre du site inscrit :

- Les toitures terrasse accessibles et les terrasses végétales sont autorisées ; ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives vues depuis les voies du village et depuis le château de la Reine Jeanne.
- Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 7 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété.
Dans le cas de lotissements de type pavillonnaire, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'un emplacement par lot.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à organiser pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Les travaux de restauration qui sont tributaires de la délivrance d'une autorisation administrative réglementaire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales sont soumis aux dispositions précitées.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AU1.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour les besoins de construction doivent être remplacés.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés, ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0.10.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.
3. Un dépassement de 20% du COS affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

CHAPITRE II - ZONE AU2

Caractère de la zone

La zone AU2 correspond au secteur de l'Héritière. Elle a une vocation mixte de centre de vie recevant des équipements publics, des habitations et des activités de proximité liées au fonctionnement de la zone, un espace public destiné à une place de marché et des petits commerces.

Elle est composée de 5 secteurs :

- **le secteur AU2a** : zone affectée à l'habitation collective ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel : équipements publics, commerces, services d'intérêts collectifs.
- **le secteur AU2b** : zone affectée à l'habitation collective ; cette zone est divisée en 3 sous-secteurs : AU2b1, AU2b2, AU2b3.
- **le secteur AU2c** : zone affectée à l'habitation individuelle et divisée en deux sous-secteurs, AU2c1, AU2c2.
- **le secteur AU2d** : zone affectée à l'habitation individuelle à faible densité et divisée en deux sous-secteurs, AU2d1, AU2d2.
- **le secteur AU2e** : zone à destination de service public ou d'intérêt collectif et divisée en deux sous-secteurs AU2e1 et AU2e2.

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

ARTICLE AU2.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article AU2.2 et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AU2.2,
- Les habitations légères et de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le camping et le stationnement isolé ou collectif des caravanes,
- Les carrières,
- Les constructions et installations à usage d'élevage ou de gardiennage d'animaux non directement lié aux besoins familiaux et de nature à procurer au voisinage des nuisances inacceptables et contraires à la réglementation en vigueur,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions ou installations à usage agricole,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf s'ils sont nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et équipements,
- Les dépôts (épaves, véhicules, caravanes, ferrailles, matériaux...) et décharges de toute sorte, hormis les dépôts d'hydrocarbures sous certaines conditions,
- Les abris à caractère précaire quelles que soient leur nature et leur destination,
- Les lotissements à usage d'activités.

ARTICLE AU2.2 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées en zone AU2 sous conditions :

- Les constructions neuves dès lors qu'une seule construction à usage d'habitation est autorisée sur un même terrain foncier.
- Les constructions à usage d'habitation comportant plus d'un logement sous réserve que ces logements soient desservis par une seule entrée commune.
- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation, conformément aux dispositions du présent chapitre.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées, à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition que la surface hors œuvre brute totale n'excède pas 60m² pour l'ensemble de ces constructions.
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à une utilisation de chauffage et de climatisation.
- Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division.
La réalisation de ces opérations doit en outre tenir compte de l'application de l'article 17 des dispositions générales du présent règlement mais sera dérogatoire pour les secteurs AU2a, AU2b, AU2c.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage autre que l'habitation, à condition de ne pas entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements à la charge de la collectivité publique et qu'elles restent dans les limites constructibles admises aux articles AU2.7, AU2.8 et AU2.10
- Les constructions à usage d'équipement public.

En sous-secteurs AU2d1 et AU2d2, sont autorisées :

- les maisons individuelles,
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50m² de SHON, à condition :
 - que ces extensions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
 - qu'elles soient plafonnées à 50m² de SHON construite.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2.3 – ACCES ET VOIRIE

- 1- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4m libre de tout obstacle (trottoirs, fossés, poteaux, pylônes, arbres...).
- Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant le retournement des véhicules de secours.

2- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3- Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au code civil. Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres. Ils doivent offrir une visibilité convenable. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.

ARTICLE AU2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

2- Assainissement

2-1 Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

2-2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. De façon générale, les aménagements permettront de favoriser les écoulements sur les voiries traversant la ZAC, en particulier dans le sens Nord-Sud qui est le sens des écoulements naturels. Avec des bordures de voiries de 20cm de hauteur, la capacité hydraulique des voiries estimée permet de canaliser l'essentiel des ruissellements exceptionnels.

Pour éviter les entrées d'eau dans les habitations, les pentes des terrains et jardins seront systématiquement orientées vers les voiries et non vers les constructions.

Des aménagements ou ouvrages peuvent être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement du terrain d'assiette du projet et par les constructions projetées. Ces aménagements ou ouvrages seront alors à la charge du pétitionnaire et réalisés sur le terrain d'assiette du projet.

Des aménagements particuliers seront à prévoir selon les différentes zones de la ZAC pour la protection des constructions suivant les études hydrauliques de la ZAC :

- Zone Ouest : pour les sous-secteurs : AU2c1, AU2b2, AU2e, AU2b1, les premiers planchers des habitations seront surélevés de 30cm par rapport au terrain naturel.
- Zone Centre : Pour le sous-secteur AU2b3, les jardins des logements collectifs dans l'angle sud-est seront modelés de façon à aménager une noue favorisant l'évacuation des ruissellements vers le parking.

3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques sont exigés en souterrain. Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est à dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles

4- Télévision et télédistribution

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

Sur les immeubles collectifs, les antennes et antennes paraboliques individuelles sont interdites.

ARTICLE AU2.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sur le secteur AU2d, pour être constructibles, les terrains, y compris ceux issus d'une division, devront avoir une superficie minimale de 400 m².

ARTICLE AU2.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des terrains recevant des équipements publics, doivent être implantées à une distance minimale de la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions dans le secteur AU2a pourront être implantées à l'alignement des voies et de la place publique.

Les ouvrages en saillie de 1,50 m maximum seront autorisés sur ces alignements à partir du 1^{er} étage.

Pour tous les secteurs, les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU2.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

AU2a, AU2b, AU2e, :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 4m sans être inférieure à 4 m .

AU2c, AU2d :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à 4m.
- L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.
- Les constructions dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4m peuvent être implantées contre la limite séparative.

Pour tous les secteurs : Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU2.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4m au minimum.

Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2m par rapport aux constructions.

ARTICLE AU2.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette.

Les constructions en sous-sol seront exclues du calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AU2.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb de la façade.

Les équipements techniques de superstructure, machinerie d'ascenseur, conduit de ventilation, souche de cheminée, ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage ou de 1,50 m le sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas être supérieure à :

- 12 m, en sous-secteur AU2a ; AU2e1
- 7 m, en sous-secteur AU2b1, AU2b2, AU2b3
- 7 m, en sous-secteur AU2c1, AU2c2, AUd1, AU2d2.

ARTICLE AU2.11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant sans toutefois exclure la création architecturale contemporaine.
2. Les toitures seront traditionnelles avec une pente de 33% maximum, couvertes de tuiles rondes romanes
3. Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant.
D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquels le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant.
4. Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
5. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés et devront être intégrés de manière à limiter leur impact visuel.
6. Les clôtures :
Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de forme simple.

En cas de clôtures sur voies, elles doivent être constituées d'une grille en serrurerie à barreaudage d'une hauteur de 2m et entrecoupées, le cas échéant, de poteaux en maçonnerie.

En accompagnement du portail ou portillon, des poteaux maçonnés seront autorisés. Les murets seront proscrits pour permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales vers les voiries.

Les clôtures situées entre deux parcelles, sur les limites séparatives doivent être constituées de grillage rigide d'une hauteur maximum de 2m.

ARTICLE AU2.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

Secteur AU2a :

- Pour les constructions à usage d'habitations sociales :
 - 2 place par logement en sous-sol ;
- Pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession :
 - 2 places de stationnement par logement, aménagées en sous-sol ;
- Pour les constructions à usage de commerce et artisanat :
 - 1 place pour 70 m² de SHON, en sous-sol ;
- Pour les établissements à destination d'équipements collectifs ou de service d'intérêt collectif :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON, à l'extérieur ou en sous-sol.

Secteurs AU2b :

- Pour les constructions à usage d'habitations sociales, 2 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, sera aménagée en sous-sol.

Secteurs AU2c :

- 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et aménagée sur la propriété.

Secteurs AU2d :

- 2 places de stationnement aménagées sur la propriété.

Secteurs AU2e :

- au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

ARTICLE AU2.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non affectés aux constructions, aux stationnements et à leur desserte, doivent être aménagés et plantés. Ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

A ce titre, il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

Pour le sous-secteur AU2b3, les jardins des logements collectifs dans l'angle sud-est

seront modelés de façon à aménager une noue paysagère favorisant l'évacuation des ruissellements vers le parking.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2.14 –SURFACES CONSTRUCTIBLES AUTORISÉES

En sus des surfaces de plancher existantes à la date de la création de la ZAC, sont autorisées :

- en secteur AU2a : 6 010 m² de SHON
- en sous-secteur AU2b1 : 4 740 m² de SHON
- en sous-secteur AU2b2 : 1 440 m² de SHON
- en sous-secteur AU2b3 : 2 960 m² de SHON
- en sous-secteur AU2c1 : 1 700 m² de SHON
- en sous-secteur AU2c2 : 3 400 m² de SHON
- en sous-secteur AU2d1 : 500 m² de SHON
- en sous-secteur AU2d2 : 1 600 m² de SHON
- en secteur AU2e1 : 4 250 m² de SHON
- en sous-secteur AU2e2 : non constructible

La surface constructible des équipements publics n'est pas règlementée ni plafonnée

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, de la richesse ou des potentialités du sol.

Elle comporte 2 secteurs :

- A1 : préservation des paysages agricoles, correspondant essentiellement aux parties situées dans le périmètre du P.I.G. de l'Arbois (Rigouès haut, Peyres, ouest des Vences ...) et de l'Atlas départemental des zones inondables.
- A2 : préservation du caractère agricole correspondant essentiellement aux parties situées dans la plaine des Milles.

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

ARTICLE A.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Dans le secteur A1 :

Sont autorisés aux conditions fixées ci-dessous:

- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire,
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que la surface hors œuvre brute totale n'excède pas 60 m² pour l'ensemble de ces constructions.

Dans le secteur A2 :

Sont autorisés aux conditions fixées ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire,

- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier,
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions ou modes d'utilisation du sol autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que la surface hors œuvre brute totale n'excède pas 60 m² pour l'ensemble de ces constructions,
- Les piscines et leurs dépendances liées à l'habitation existante des exploitants agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
2. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Accès
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil. Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres. Ils doivent offrir une visibilité convenable.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
5. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
6. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.

ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif est admis dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU), sous réserve de l'aptitude des sols, conformément à la réglementation en vigueur et permettant par la suite un raccordement au réseau public.

Ce dispositif devra être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risque de contamination ou de pollution des eaux. Il devra notamment être implanté à une distance minimale de 35m par rapport aux forages d'alimentation en eau potable.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

3 Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

4 Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures. A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 5m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

Les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la RD 10 et de l'autoroute A8, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront exclusivement être réalisés en merlons de terre végétalisés.

Le long de la RD10, ces ouvrages pourront être implantés en limite de l'emprise publique mais ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 m.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m. Cette distance minimale est ramenée à 3 m dans le cas de l'extension d'une construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points. Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

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

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture, ne doit pas dépasser 7m pour les habitations, 10m pour les autres constructions.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute polychromie agressive est interdite.

Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette des couleurs jointe en annexe). Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

2. Les clôtures auront un caractère végétal dominant. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2m, elles seront exclusivement constituées de grillage sans aucune partie maçonnée, autre qu'éventuellement un mur bahut dont la hauteur visible ne pourra excéder 0,50 m. D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage, dans ces cas elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 2 m ou à défaut d'un mur bahut dont la hauteur visible n'excédera pas 0,50 m.
3. Exclusivement en bordure de la RD 10 et de l'autoroute A8, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.
4. Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, suffisamment espacées pour ne pas donner l'illusion d'une baie. Les huisseries respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant.
Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères de gabarit définis ci-dessus.
5. Les toitures terrasses sont interdites.
Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
 - être accessibles de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
 - être inscrites dans la pente des toitures,
 - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
6. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes.
Pour les autres constructions, l'aspect extérieur des toitures devra contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
7. Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site.
Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – ZONE N1

Caractère de la zone

La zone N1 concerne les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré. Il s'agit d'une zone où il y a très peu de constructions et où cette particularité doit être maintenue.

Ceci nécessite une forte protection et ce d'autant plus que sur cette zone se situent des périmètres de protection de la nature particuliers qui relèvent de différentes législations.

Cette zone s'étend sur les plaines du Cimetière et du Ban au sud et sur la chaîne de la Fare au nord de la commune.

Cette zone comprend un secteur N1i déterminé en fonction du Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI). Dans ce secteur il est notamment fait application des règles prévues au PPRI.

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

ARTICLE N1.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1.2 sont interdites.

ARTICLE N1.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidences ou d'activités économiques,
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² de SHON, sans changement de leur destination, avec un maximum de 200m² de SHON extension comprise,
- Les annexes des constructions existantes si elles sont de taille modérée par rapport à la surface de la construction correspondante et si leur SHOB n'excède pas 70m²,
- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation à condition que leur SHOB reste inférieure à 50m²,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général,
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire,
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier,

- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que la surface hors œuvre brute totale n'excède pas 60m² pour l'ensemble de ces constructions.

Dans le secteur N1i :

- les occupations et utilisations du sol autorisées sont précisées dans le PPRI en fonction de la zone où se trouve chaque terrain (zone bleue ou rouge).
- les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec des poteaux distants d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Les murs bahuts de soubassement et tout autre type de grillage que celui autorisé, ainsi que toute clôture végétale sont interdits.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1.3 - ACCES ET VOIRIE

1 Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères.

Ainsi, ils doivent avoir une largeur minimale de 4m.

2 Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent, et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4 Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

5 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

6 Les accès nouveaux sur les voies départementales sont interdits s'il existe une possibilité autre. Dans le cas contraire, l'accès sera réalisé en un seul point.

Seules peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article N1.2.

Dans le secteur N1i :

Les voies d'accès doivent être situées à plus de 1m au dessus de la côte de référence, être équipées d'ouvrage de décharge permettant l'écoulement de la crue de référence, être protégées de l'érosion et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

ARTICLE N1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante. En l'absence de réseau public, et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif est admis dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU), sous réserve de l'aptitude des sols, conformément à la réglementation en vigueur et permettant par la suite un raccordement au réseau public.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est-à-dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

4-Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE N1.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 5m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à 5m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes pourront s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N1.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas dépasser 7m.

ARTICLE N1.11 -ASPECT EXTERIEUR

- 1- Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette des couleurs jointe en annexe du PLU). Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.
- 2- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, constitués uniquement de haies vives ou de grillage. Leur hauteur visible ne doit pas être supérieure à 2m.
Les grillages doublés de canisses ou tendus d'éléments plastifiés ou autres de même type sont strictement interdits.

D'une façon générale, les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage. Dans ces cas, elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 2m.

- 3- Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, suffisamment espacées pour ne pas donner l'illusion d'une baie. Les huisseries respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant.
Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères de gabarit définis ci-dessus.
- 4- Les toitures terrasses sont interdites.
Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes:
 - être accessibles de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation ;
 - être inscrites dans la pente des toitures ;
 - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
- 5- Les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes.
- 6- Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

ARTICLE N1.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le secteur N1i, l'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

ARTICLE N1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II – ZONE N2

Caractère de la zone

La zone N2 concerne les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré. Il s'agit d'une zone non équipée où existent quelques constructions et où les possibilités d'évolution sont maîtrisées pour maintenir son caractère naturel.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur N2a correspondant à des secteurs naturels et agricoles où existent quelques constructions à usage d'habitation: les quartiers Collet de Bourret Haut, Rigouès, Saint-Hilaire, Gourgoulons et Cauvets.
- le secteur N2b couvrant des sites accueillant ou susceptibles d'accueillir des aménagements de loisirs ou de tourisme compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone et s'intégrant dans l'environnement. Ce secteur concerne le moto-cross de la plaine du Cimetière ainsi que les quartiers de Château Noir et du Petit Rigouès.

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

ARTICLE N2.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.2 sont interdites.

ARTICLE N2. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Dans toute la zone N2 sont autorisés sous conditions:

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidences ou d'activités économiques,
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² de SHON, sans changement de leur destination, avec un maximum de 250 m² de SHON extension comprise,
- Les annexes des constructions existantes si elles sont de taille modérée par rapport à la surface de la construction correspondante et si leur SHOB n'excède pas 70 m²,
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage autre que l'habitation, à condition de ne pas compromettre l'équilibre de la zone naturelle,

- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que la surface hors œuvre brute totale n'excède pas 60m² pour l'ensemble de ces constructions,
- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation,
- Les constructions et installations d'intérêt général,
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire,
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le secteur N2b sont autorisés:

- Les équipements publics ainsi que des activités de loisirs et de tourisme à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- Les constructions destinées à recevoir l'accueil du public fréquentant l'espace naturel environnant, complémentaires au maintien ou au développement d'activités d'accueil existantes et à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement des lieux sans excéder 150m² de SHON,
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, à condition que :
 - la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) n'excède pas 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette totale et soit inférieure à 150 m²,
 - que ces constructions soient intégrées ou contiguës aux bâtiments à usage d'équipements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères.
Ainsi, ils doivent avoir une largeur minimale de 4m.
- 2 Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent, et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3 Accès
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.
Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 4 Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

- 5 La destination et l'importance des constructions ou compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 6 Les accès nouveaux sur les voies départementales sont interdits s'il existe une possibilité autre. Dans le cas contraire, l'accès sera réalisé en un seul point.
- 7 Seules peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article N2.2.

ARTICLE N2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif est admis dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU), sous réserve de l'aptitude des sols, conformément à la réglementation en vigueur et permettant par la suite un raccordement au réseau public.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est-à-dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

4-Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE N2.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur N2b, pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 4 000m².

Toutefois ces limitations de superficie ne s'appliquent pas à l'extension mesurée des constructions existantes prévue à l'article N2.2.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 5m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

Toutefois les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la A8, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m.

En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées. Dans ce cas, les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant, afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la A8.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à 5 m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes pourront s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N2.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas dépasser 7m.

ARTICLE N2.11 -ASPECT EXTERIEUR

- 1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette des couleurs jointe en annexe du PLU). Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.
- 2) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, constitués uniquement de haies vives ou de grillage. Leur hauteur visible ne doit pas être supérieure à 2 m.
Les grillages doublés de canisses ou tendus d'éléments plastifiés ou autres de même type sont strictement interdits.

D'une façon générale, les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage. Dans ces cas, elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 2 m.
- 3) Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, suffisamment espacées pour ne pas donner l'illusion d'une baie. Les huisseries respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant.
Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères de gabarit définis ci-dessus.
- 4) Les toitures terrasses sont interdites.
Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
 - être accessibles de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
 - être inscrites dans la pente des toitures,
 - couvrir moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
- 5) Les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes.
- 6) Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

ARTICLE N2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,05 en N2b.
- Un dépassement de 20% du COS affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.