

COMMUNE DE

La Londe les Maures

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEE N°1

4

REGLEMENT

PLU approuvé le	19/06/2013
Modification n°1 approuvée le	07/04/2015
Modification n°2 approuvée le	27/11/2015
Révision allégée n°1 prescrite le	22/01/2017
Révision allégée n°2 arrêtée le	22/06/2017
Révision allégée n°1 approuvée le	22/02/2018



SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	3
1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT.....	3
1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT.....	3
2 – REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LONDE LES MAURES.....	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES	16
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	22
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	29
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	36
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	45
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	52
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	59
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	68
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	72
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	80
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	80
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	88
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUG.....	93
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU.....	99
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	101
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	101
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	108
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	108
ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES.....	117
ANNEXE : EVOLUTION DE LA NOMENCLATURE	118



1 - INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'Article R 123-4 et R 123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 6 titres :

TITRE I –	DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II –	MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES
TITRE III –	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE IV –	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE V –	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE VI –	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres III à VI comprennent plusieurs articles :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur
- Article 12 – Stationnement
- Article 13 – Espaces libres et plantations
- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol



2 – REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LONDE LES MAURES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) couvre l'intégralité du territoire communal, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédé par l'Etat à la Commune.

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

1- Les règles de P.L.U. se substituent à celles des articles R. 111-5 à 111-13, R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

2- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- La loi n° 86-2 du 05 janvier 1986, dite « Loi littoral » et le décret d'application n° 89.694 du 20 septembre 1989 relatifs à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. La prise en compte de cette loi est rappelée au rapport de présentation du présent P.L.U.
- La loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. La prise en compte de cette loi est rappelée au rapport de présentation du P.L.U.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, annexées au P.L.U.
- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, où les règles sont maintenues. La liste des lotissements concernés est jointe au P.L.U.
- La circulaire du 1^{er} avril 1978 relative aux pistes de défense des forêts contre l'incendie.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains militaires, étant entendu, qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R. 421-8 du Code de l'Urbanisme portant exemption du permis de construire, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

4 - Rappels :

a) L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable.

b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

c) Les défrichements, les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

1- Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du P.L.U.

1.1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- a) La zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan.
Elle comprend un secteur UAa délimité par un tireté plus fin.
- b) La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.
Elle comprend un secteur UBa délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UBB délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UBc délimité par un tireté plus fin.
- c) La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan.
Elle comprend un secteur UCa délimité par un tireté plus fin.
Le secteur UCa comprend un sous-secteur UCa1 délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UCb délimité par un tireté plus fin.
- d) La zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan.
Elle comprend un secteur UDa délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UDb délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UDC délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UDD délimité par un tireté plus fin.
- e) La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.
Elle comprend un secteur UEa délimité par un tireté plus fin.
- f) La zone UF délimitée par un tireté et repérée par l'indice UF au plan.
Elle comprend un secteur UFa délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UFB délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UFc délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UFd délimité par un tireté plus fin.
- g) La zone UP délimitée par un tireté et repérée par l'indice UP au plan.
- h) La zone UZ délimitée par un tireté et repérée par l'indice UZ au plan.
Elle comprend un secteur UZa délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UZb délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UZc délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UZd délimité par un tireté plus fin.
Le secteur UZd comprend deux sous-secteurs UZd1 et UZd2 délimités par des tiretés plus fins.

1.2- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) La zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan.
Elle comprend un secteur 1AUa délimité par un tireté plus fin.
- b) La zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan.
- c) La zone 2AUG délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AUG au plan. Elle comprend les secteurs 2AUGa, 2AUGb et 2AUGc, notés Ga, Gb, Gc et GD sur le document graphique. Le secteur Ga comprend 4 sous-secteurs Ga1, Ga2, Ga3 et Ga4.
- d) La zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan.



1.3- La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V est :

La zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.
Elle comprend un secteur Aa délimité par un tireté plus fin.

1.4- La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :

La zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.
Elle comprend un secteur Na délimité par un tireté plus fin.
Le secteur Na comprend un sous-secteur Na1 délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur Ne délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur Ng délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur Ni délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur No délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur Nz délimité par un tireté plus fin.
Le secteur Nz comprend deux sous-secteurs Nz1, et Nz2 délimités par des tiretés plus fins.

2- Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

2.1- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, inscrits sur la liste récapitulative annexée au présent dossier (pièce n°6), représentés par un quadrillage à trame serrée et numérotés conformément à la légende.

2.2- Les Espaces Boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, représentés par un quadrillage orthogonal de cercles, conformément à la légende

2.3- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique définis aux articles L123-1-5 III 2° et R. 123-11 h° du code de l'urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le présent règlement. Ces éléments sont représentés par une étoile, conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont 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, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

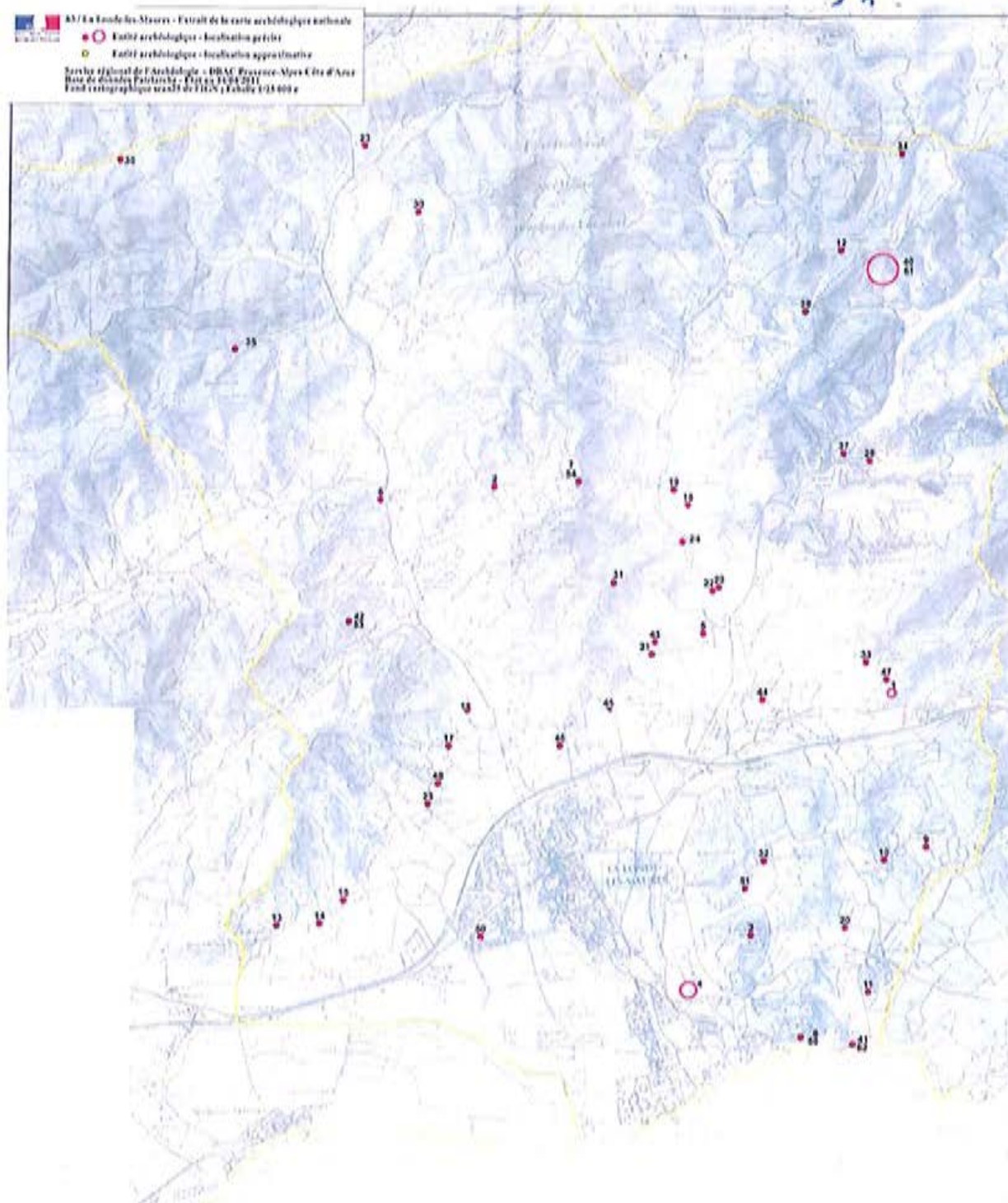
ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse ci-dessous, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

D.R.A.C. de P.A.C.A., Service régional de l'Archéologie
21-23, boulevard du Roy René
13617 Aix-en-Provence Cedex

L'extrait de la carte archéologique nationale reflète l'état de connaissance au 27/12/2018. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.



Conformément aux dispositions du code du patrimoine (Livre V, article L. 522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.



En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la D.R.A.C. de P.A.C.A. (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (Livre V, titre III).

En outre, conformément à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'extrait de la carte archéologique nationale est présenté dans la carte en page précédente.

ARTICLE 6 - ZONES DE NUISANCES

VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, un arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 a délimité sur la commune de La Londe-les-Maures les secteurs affectés par les nuisances sonores causées par la RD 98, la RD 559a et la RD 42b, infrastructures classées à grande circulation. Ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques, conformément à la légende.

Dans ces secteurs, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- Sur une profondeur de 250 m. de part et d'autre de la RD 98, classée en catégorie 2, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Sur une profondeur de 100 m. de part et d'autre des trois tronçons de la RD 559a, classée en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Sur une profondeur de 30 m. de part et d'autre des deux tronçons de la RD 559a, classée en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Sur une profondeur de 30 m. de part et d'autre de la RD 42b, classée en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

L'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°7C3).

VOISINAGE DE LA STEP

La Station d'épuration génère un certain nombre de nuisances, notamment olfactives.

A l'intérieur du périmètre déterminé aux documents graphiques, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que pour les reconstructions des bâtiments légalement autorisés, ayant fait l'objet d'une destruction ou d'une démolition.

ARTICLE 7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

1- Le risque d'inondation

Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

Le risque d'inondations fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) approuvé en date du 30 décembre 2005 par la Préfecture du Var. Ce P.P.R.I. délimite le périmètre des zones inondables de la commune de La Londe-les-Maures et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Le P.P.R.I. s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres rouges et bleus y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le P.P.R.I. est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°7A3).



Une interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le P.P.R.I. est reportée sur les documents graphiques. Conformément à la légende, le périmètre de la zone inondable est représenté par une trame grisée.

2-le risque de mouvements de terrain

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte intégrée dans le rapport de présentation. A titre de prévention, dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain en amont de tout projet de construction. En fonction de celui-ci et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique peut être recommandée.

3-le risque d'incendies de forêts

Un Plan de Prévention des Risques d'Incendies et de Feux de Forêts (P.P.R.I.F) prescrit le 13 Octobre 2003 est applicable sur le territoire communal suite à son application anticipée en date du 29 juillet 2014 et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I.F. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.I.F., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.P.R.I.F. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS DES BATIMENTS APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

Au titre de l'article L111-3, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée à l'identique, dans les limites des surfaces de plancher détruites ou démolies et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :

- que les bâtiments concernés aient été régulièrement édifiés ;
- que leur destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux types d'occupation et d'utilisation admises dans la zone.

La reconstruction des bâtiments sinistrés peut toutefois être refusée si le sinistre trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

ARTICLE 9 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.



En outre, il est rappelé les dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU, qui entraînent la conséquence suivante :
Pour les lotissements achevés depuis moins de 5 ans avant la date d'approbation du présent PLU, les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir demeurent applicables pour une période de 5 ans suivant la date d'achèvement du lotissement.

A titre informatif, les dates de caducité des règles d'urbanisme toujours en vigueur des lotissements sont :

Lotissement	Date de délivrance	Caducité
RIGAOU MILLAOU	14/06/2006	14/06/2016
LES TERRES DU SOLEIL	14/03/2007	14/03/2017
LES JARDINS DE LA VERNATELLE	19/09/2007	19/09/2017
RUDY BELLE	21/10/2010	21/10/2020
JARDIN DES MILLESIMES	04/12/2013	04/12/2023

ARTICLE 10 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

Les conditions définies dans l'alinéa 2 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires situés dans la zone UP (ports de plaisance du Maravenne et de Miramar).

ARTICLE 11 - QUELQUES DEFINITIONS

Affouillements et exhaussements de sol :

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0).



Alignement :

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Annexe :

Toute construction séparée ou non de la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

Bâtiments

Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.

Carrières :

Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Clôture :

Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions. Les clôtures peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Construction

Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins... (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts ou services publics et d'intérêt collectif.

Destinations des constructions :

- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.



- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
 - les crèches et haltes garderies
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
 - les établissements pénitentiaires
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
 - les établissements d'action sociale
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
 - les établissements sportifs à caractère non commercial
 - les lieux de culte
 - les parcs d'exposition
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

Emplacements Réservés :

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

Emprise au sol

L'emprise au sol, telle que définit dans le règlement du Plan Local d'urbanisme correspond à la projection verticale du volume des constructions, saillies, tous débords et surplombs exclus.

Sont exclues de cette notion : les accès (même bétonnés), les aires de stationnement non couvertes, les piscines, leurs locaux techniques et leurs plages.



Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseau de haies, des plantations d'alignement.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone.

Ce classement est représenté de façon particulière sur les documents graphiques du PLU par l'intermédiaire de cercles compris dans un quadrillage orthogonal.

Situé dans une zone urbaine, l'Espace Boisé Classé est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'Espace Boisé Classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du code de l'urbanisme.

Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :

Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Opération d'aménagement / Opération d'ensemble

Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Parahôtellerie

Activité fournissant, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier, au moins trois des quatre prestations suivantes cités au 4^b de l'article 261 D du CGI : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception de la clientèle.

Retrait :

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain = Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies et emprises publiques :

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Dispositions applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale pris en application de l'article L 123-1-5 II 4 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

II.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

4 ° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

Modalités d'application de la servitude dans les zones urbaines

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale :

les périmètres d'application de cette norme sont portés aux documents graphiques. Ils sont repérés par un liseré jaune. Il s'agit des zones UA, UB et UC et leurs secteurs (à l'exception des secteurs UAa et UBa) ;

cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à tout programme de logements supérieur ou égal à 5 logements pour lequel il sera exigé 20 % de logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemples :

une opération comprenant 17 logements devra comprendre un nombre de logements locatifs sociaux défini selon le calcul suivant : $17 \times 0,20 = 3,4$

La décimale de 3,4 étant inférieure à 0,5, 3 logements devront être contenus dans l'opération de 17 logements.

une opération comprenant 20 logements devra comprendre un nombre de logements locatifs sociaux défini selon le calcul suivant : $20 \times 0,20 = 4$

4 logements devront être contenus dans l'opération de 20 logements.

une opération comprenant 23 logements devra comprendre un nombre de logements locatifs sociaux défini selon le calcul suivant : $23 \times 0,20 = 4,6$

La décimale de 4,6 étant supérieure à 0,5, 5 logements devront être contenus dans l'opération de 23 logements.



Modalités d'application de la servitude dans la zone 2AU

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale :

cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à

tout programme de logements pour lequel il sera exigé 25 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5 III 2 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'«identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains secteurs sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet. C'est le cas des Espaces Verts Protégés.

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

est autorisée l'implantation d'annexes sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée (inférieure à 50 m²) et à condition que celles-ci s'intègre harmonieusement dans l'espace vert ;

sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des CINASPIC sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée.



TITRE II – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

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

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées, les occupations et utilisations du sol, qui sont mentionnées à l'article 2 de chaque règlement de zone, doivent être considérées comme interdites

ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS D'ASSIETTE PAR LES VOIES ET ACCES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont notamment concernés :

- tous les locaux à usage d'habitation, qu'ils soient temporaires ou de loisirs, y compris l'installation de caravanes isolées ;
- les locaux où s'exercent tous types d'activités (commerces, services, lieux de travail, accueil du public...) ;
- les locaux destinés à l'élevage ou au gardiennage d'animaux, dans les conditions où l'alimentation en eau permet de satisfaire aux exigences de fonctionnement.

Peuvent, en conséquence, être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage et ce, à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Ainsi, en cas notamment d'extension, celle-ci pourra fonctionner sur le dispositif de la construction existante dès lors que :

- l'extension n'entraîne ni de changement des destinations, ni augmentation du nombre de logements ;
- le dispositif d'origine fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.



Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les articles 6 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites, qui séparent un terrain d'assiette d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :
aux débords de toiture.

Aux balcons, éléments de décor architecturaux, marquises

Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux
aux clôtures et murs de soutènement

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 7 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites séparatives latérales et de fond de terrain de chaque terrain d'assiette.

Les règles de recul fixées aux articles 7 ne s'appliquent pas :
aux débords de toiture.

Aux balcons, éléments de décor architecturaux, marquises

Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux
aux clôtures et murs de soutènement

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dispositions générales

Hormis indication contraire, mentionnée dans les articles 10 des zones ou secteurs concernés, la hauteur des constructions se mesure par rapport au terrain naturel, c'est-à-dire au terrain existant avant tous types de travaux (y compris les excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Il est défini deux types de hauteur pour les constructions :

a) La hauteur de façade, indiquée HF dans la suite du présent règlement

La hauteur de façade (HF) correspond :

Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente, à la hauteur entre le terrain naturel et la base de la toiture, soit l'égout du toit. La hauteur de façade (HF) ne se mesure donc pas sur un mur pignon.

Lorsque la construction est recouverte d'un toit plat ou de pente inférieure à 10%, à la hauteur entre le terrain naturel et le sommet de la façade. Lorsqu'une façade comporte des décrochés dans sa mesure verticale, la hauteur de façade (HF) s'apprécie jusqu'au plus haut des volumes de la construction. Cette hauteur prend également en compte les acrotères ou garde-corps-pleins, lorsque ces éléments existent au-dessus de la toiture.

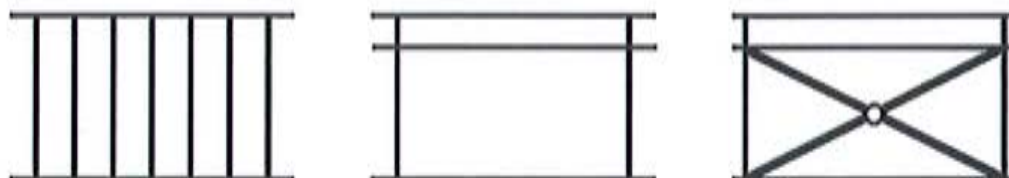
b) La hauteur totale, indiquée HT dans la suite du présent règlement

La hauteur totale (HT) correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout autre élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur totale (HT) les éléments suivants :

Les superstructures techniques (machineries, cages d'ascenseur, gaines de ventilation, installations thermiques,...) indispensables à la construction.

Les cheminées dont la hauteur maximale est limitée par un plan horizontal tracé à 0,70 mètres au-dessus du faîtage.

Les dispositifs de claires-voies (garde-corps- ajouré...) n'ont pas à être pris en compte dans le calcul des hauteurs des constructions.

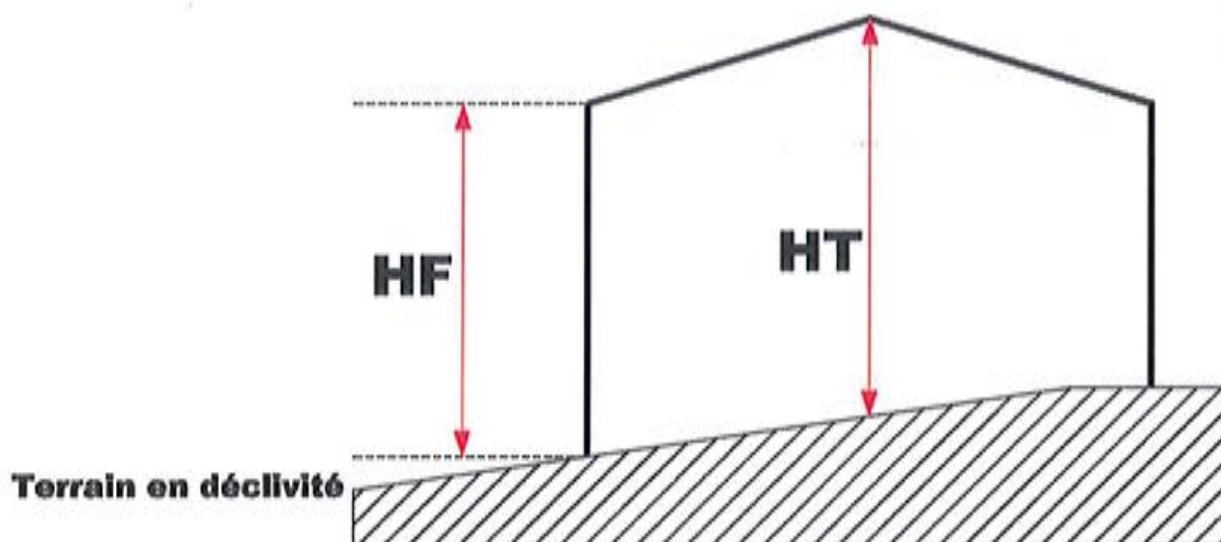


Exemples de dispositifs à claires voies

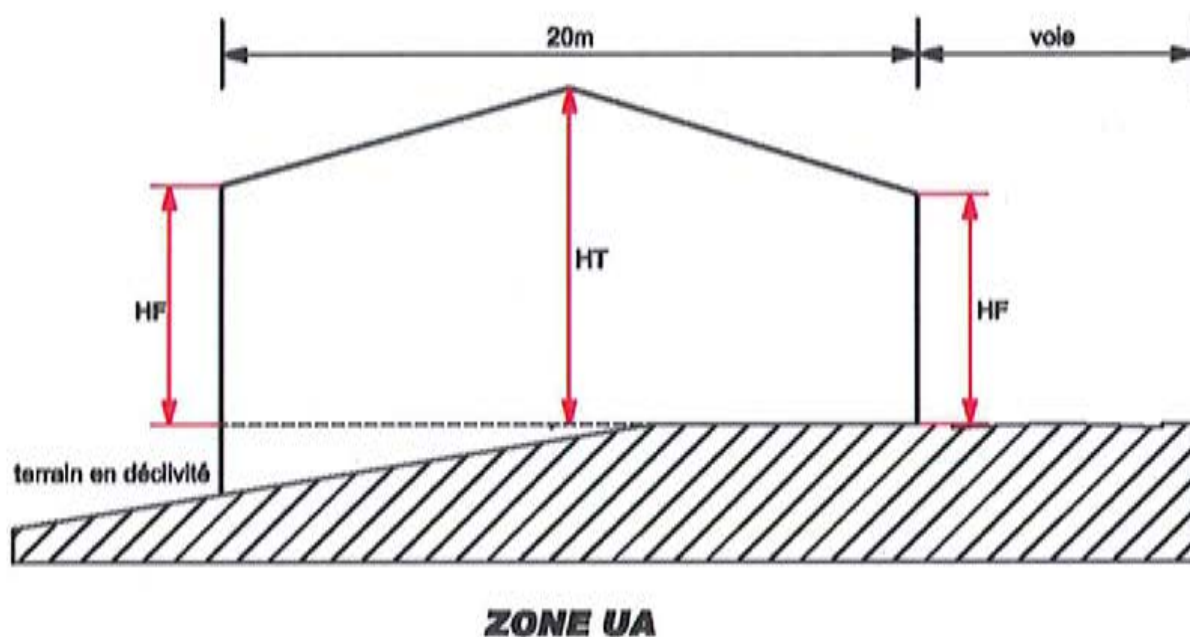
10.2 – Conditions de mesure des hauteurs

a) La hauteur HF des constructions, telle que définie ci-avant, se mesure en tous points des façades d'une construction par rapport au sol naturel situé à l'aplomb de ces points. Toutefois, les hauteurs des superstructures techniques et des cheminées précitées ne sont pas comptabilisées. En outre, cette mesure ne s'applique pas à la zone UA, qui fait l'objet des dispositions particulières énoncées au c).

b) La hauteur HT des constructions, telle que définie ci-avant, se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain naturel qui est situé à sa verticale.



c) Dans la zone UA, la hauteur des constructions se mesure uniquement à partir de l'alignement sur la voie ou de la limite qui s'y substitue, sur une profondeur de 20 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur doit être mesurée en tous points des façades d'une construction par rapport au sol naturel situé à l'aplomb de ces points.



ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Dispositions générales

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur aspect, leur architecture et leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains avoisinants.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

11.2 – Dispositions particulières aux édifices et espaces publics protégés

Conformément à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, le PLU dresse la liste des éléments à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur. Cette liste est présentée ci-dessous.

PATRIMOINE PAYSAGER URBAIN		
n°	Identification	localisation
1	Pin parasol	Lieu dit Le Gué de la Forge
2	Pin parasol	Domaine du Chal-Hauts de La Décelle
3	Peuplier noir	En contrebas du pont du Pansard
4	Poirier sauvage et Chêne liège	80, rue des Violettes
5	Comier	Centre de formation EDF
6	Aubépine	Rond point de l'Olympe
7	Oliver	Jardins des Oliviers
8	Alignement d'Oliviers	Route des Jassons
9	Alignement d'Oliviers	Route du cimetière
10	Pistachier	Entrée du Domaine de La Cheylane
11	Cyprès chauve	Quartier des Bornettes
12	Alignement de Pins d'Alep	Avenue Albert Roux
PATRIMOINE PAYSAGER AGRICOLE ET NATUREL		
n°	Identification	localisation
13	Pin d'Alep	Lieu dit de La Brulade
14	Chêne liège	Lieu dit Les Crotes
15	Chêne liège	Lieu dit du Pas du Cerf
16	Oued à Lauriers roses	En bordure du Pansard
17	Oued à Lauriers roses	En bordure du Pansard
18	Ensemble de Pins parasols	Lieu dit du Pin Vieux
19	Allée de Palmiers	Château de La Coulerette
20	Ensemble d'Eucalyptus	Domaine de La Cheylane
21	Ensemble de Palmiers et de Cyprès	Clos Mireille
22	Alignement de Pins	Chemin des Annamites
23	Alignement de Pins	Château du Galoupet
PATRIMOINE BATI URBAIN		
n°	Identification	localisation
24	Cité ouvrière	Quartier des Bornettes
25	Hameau de La Décelle	Quartier de La Décelle
26	Hameau de Notre Dame des Maures	Notre Dame des Maures
27	La Maison Dorée	Rue Joseph Laure
28	Ancien Hôtel de ville	Place André Allègre
29	Habitation villageoise et pigeonnier	Rue Gambetta
30	Eglise paroissiale	Rue Joseph Laure
31	Château Horace Vernet	
32	Ancienne gare de chemin de fer	Rue Oswald
33	Cave coopérative	Avenue Albert Roux
ESPACES PUBLICS URBAINS		
n°	Identification	localisation
34	Place du 11 novembre	Avenue du Georges Clémenceau
35	Place André Allègre	Centre ville
36	Place Sochet	Centre ville
37	Place Françoise Bédot	Quartier des Bornettes
38	Place Georges Gras	Port Miramar
PATRIMOINE BATI AGRICOLE		
n°	Identification	localisation
39	Bâtiment inexploité	Lieu dit du Pin Vieux
PATRIMOINE BATI URBAIN (suite)		
n°	Identification	localisation
40	Bastide	La Cheylane
41	Bastide	Châteauvert



A ce titre :

Tous les travaux exécutés sur un immeuble, un ensemble d'immeubles ou un espace public faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.123-1-5 III 2° et L.123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent être conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt culturel ou historique.

En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ou espaces publics protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

De plus, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans la liste ci-dessus doivent être précédés d'un permis de démolir.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

A tout projet de construction.

A toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

A tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

2) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 Mars 2014.



CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone UF

La zone UF correspond à une des parties urbanisées sensibles de la commune, implantée sur les reliefs collinaires des contreforts du Massif des Maures, où le paysage doit être préservé (site de Valcros).

Cette zone comprend les quatre secteurs suivants : UFa, UFb, UFc et UFd.

Cette zone est concernée par divers risques et nuisances (risques naturels, bruits...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU. Dans ces secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du règlement (Titre I, articles 6 et 7) ou en annexes. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UF-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs UFa, UFb et UFc

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
Les constructions destinées à l'artisanat ;
Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
Les constructions destinées aux bureaux ;
Les constructions destinées à l'industrie ;
Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins...) ;
Les habitations légères de loisirs ;
Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
Les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux ;
Les carrières ;
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
L'aménagement de parcs d'attraction ;
les affouillements et les exhaussements du sol (hormis ceux prévus à l'article 11 du titre 1 du présent règlement).

En secteur UFd

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
Les constructions destinées à l'artisanat ;
Les constructions destinées à l'industrie ;
Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins...) ;
Les habitations légères de loisirs ;
Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
Les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux ;
Les carrières ;
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
L'aménagement de parcs d'attraction ;
les affouillements et les exhaussements du sol (hormis ceux prévus à l'article 11 du titre 1 du présent règlement).



ARTICLE UF-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les éoliennes ou tout autre construction ou installation nécessaire à la production d'énergies renouvelables sont autorisées, à condition de ne pas dénaturer les paysages urbains, agricoles ou naturels environnants.

Les constructions destinées aux commerces à condition d'être liées aux activités touristiques implantées dans la zone et à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 100 m².

ARTICLE UF-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 6,00 mètres.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UF-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2) Assainissement

L'installation devra être conforme au règlement du service d'assainissement. Le réseau privé, à l'intérieur de la propriété, sera obligatoirement du type séparatif et sera adapté à la profondeur des exutoires.

2.1) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou toute extension de construction existante.

Dans le cas où le raccordement au réseau collectif ne serait pas possible, les constructions ou installations susceptibles d'être admises dans la zone peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.



L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Le stockage des eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées doit être calculé sur la base d'un stockage minimal correspondant à une crue de retour décennal.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage ; nettoyage ; etc.) est fortement conseillée. Ces citernes doivent être, dans la mesure du possible, enterrées.

ARTICLE UF-5 : SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 Mars 2014.

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

1)

Dans les secteurs UFb, UFc et UFd

Sauf marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer, à l'exception des voies piétonnes et des escaliers à l'alignement desquels les constructions peuvent être implantées.

Dans le secteur UFa

Sauf marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer, à l'exception des voies piétonnes et des escaliers à l'alignement desquels les constructions peuvent être implantées.

2) Toutefois, des implantations différentes de celle définie au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

Afin de diminuer leur impact sur l'environnement, les garages sont autorisés à l'alignement de toute voie publique ou privée, à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres sur cette limite dans le cas de toiture en tuiles et 3,20 mètres dans le cas de toitures terrasses. Dans le cas de garages implantés en aval et à l'alignement de toute voie publique ou privée, la hauteur maximale de la façade aval après remblaiement ne peut excéder 4,50 mètres.

Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée à l'article UF-6 1. Dans le cas d'extension et de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante.

A l'intérieur des lotissements approuvés en cours de validité, pour tenir comptes des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

pour les piscines et terrasses, dont le recul minimal est limité à deux mètres ;



pour les reconstructions et surélévations de bâtiments sur des emprises existantes ;
pour les extensions de bâtiments existants, dès lors que cette extension s'effectue dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à l'emprise publique ;
pour les bâtiments nouveaux adossés à un bâtiment existant, dès lors que les bâtiments nouveaux sont réalisés dans le prolongement du nu de la façade du bâtiment existant parallèle à l'emprise publique.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4) L'implantation des piscines par rapport aux voies piétonnes n'est pas réglementée, à condition que leur bassin ait une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qu'elles ne soient pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, ait une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètres.

5) L'implantation des piscines par rapport aux voies doit respecter un retrait minimal de 2 mètres, à condition que leur bassin ait une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qu'elles ne soient pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, ait une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètres.

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

1)

Dans le secteur UFa

Toute construction peut être implantée sur les limites *séparatives* ou doit respecter une distance des limites *séparatives* au moins égale à 1,00 mètre.

Dans les secteurs UFb, UFc et UFd

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

A l'intérieur des lotissements en cours de validité, pour tenir compte des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée à l'article UF-7 1. Dans le cas d'extension et de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la limite séparative. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante. Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) L'implantation des bassins d'agrément, d'arrosage et des piscines est autorisée à 2,00 mètres des limites séparatives, à l'exception des piscines dont les caractéristiques sont définies à l'article UF-6 4). Dans ce cas, leur implantation n'est pas réglementée.

4) Aucun décaissement de terrain à réaliser pour l'édification de toute construction n'est autorisé à moins de 3,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UF-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UF-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 0,40 dans le secteur UFc.
L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs UFa, UFb et UFd.

ARTICLE UF-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

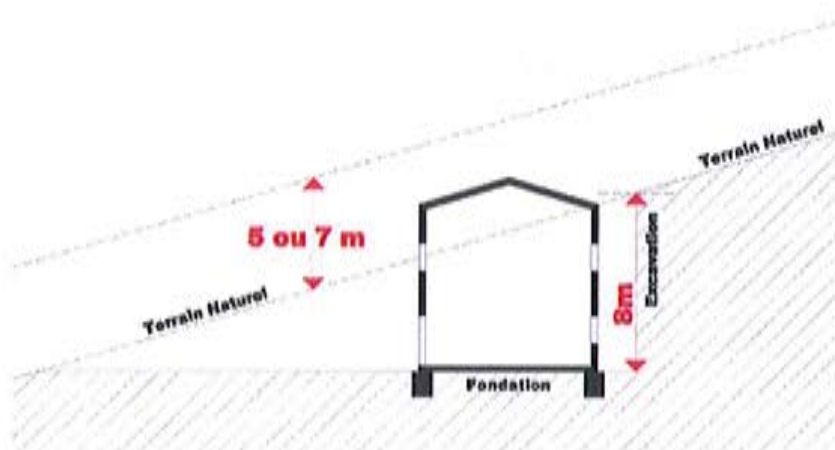
Les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

Tout point de la construction ne doit pas dépasser la limite d'un plan parallèle au sol naturel, plan situé à une distance de 5,00 mètres au-dessus du terrain naturel.
Cette hauteur est portée à 7,00 mètres dans le secteur UFd.

2) Hauteurs maximales

Sous réserve du respect des règles énoncées ci-dessus :

Les bâtiments ne peuvent comprendre plus de trois niveaux de construction (sous-sol compris).



Dans le cas de toitures en tuiles, la hauteur totale des points les plus hauts (faîtage) aux points les plus bas (hors fondation) des garages autorisés en application de l'article UF 6 2) et des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 4,20 mètres.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur totale des points les plus hauts (sommet de l'acrotère) aux points les plus bas (hors fondation) des garages autorisés en application de l'article UF 6 2) et des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 3,20 mètres.

3) Hauteur maximale des constructions, autres que bâtiments

Les excavations et les terrassements de trop grandes ampleurs doivent être évités au maximum. L'aménagement de la pente doit être réalisé en priorité par un système de terrasses servant de transition entre les constructions et le sol.

Dans le cas où des excavations importantes ne peuvent être évitées, les impacts visuels doivent être adoucis par l'emploi d'aménagements paysagers adaptés (talus rocheux, replantation d'essences locales,...).

Aucune excavation ne peut dépasser 8,00 mètres de hauteur, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel.



4) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF-11 : ASPECT EXTERIEUR

Nota : Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1). Dispositions générales

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

2). Dispositions particulières :

2.1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastres dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les teintes des revêtements de façade, des menuiseries extérieures, des fermetures et des ouvrages de ferronnerie doivent être le plus neutre possible, afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Ces teintes doivent respecter la palette de couleur consultable en mairie auprès du service Urbanisme.

2.2) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas et afin de limiter l'impact des constructions dans l'environnement, la mise en place de toitures terrasses plantées est conseillée.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade.

Dans le cadre de constructions nouvelles, les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être privilégiés sur les toitures et être aussi peu visible que possible, à l'exception d'une impossibilité technique avérée.

Couvertures

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes toitures avoisinantes.



Débords avals de la couverture

Dans le cas de toitures en tuiles, les débords avals de la toiture doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde peut être utilisée pour leur réalisation.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

2.3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

c) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur et doivent être constituées comme suit :

Par des murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Par des murs pleins. Dans ce cas, il doit être recherché un traitement architectural de qualité (habillage ; arase ; éléments rythmant le linéaire).

d) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale.

2.4) Murs de soutènement

Lorsque le mur de soutènement s'inscrit à proximité d'un mur en pierres sèches, il peut être imposé d'utiliser le même matériau pour rechercher un effet de continuité paysagère. Dans ce cas, le mur de soutènement doit être :

soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales, non calcaires).

soit habillé d'un parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non-teinté (utilisation de pierres locales, non calcaires).

L'impact visuel des murs de soutènements dans l'environnement devra être minimisé et, à ce titre, ils pourront être prolongés par des aménagements extérieurs adaptés (talus, jardinières, etc...).

2.5) Talus : Tous les talus doivent être plantés.

2.6) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes (garages, abri jardin, local piscine, ...) doivent être composés de matériaux identiques à la construction existante ou projetée. Ils doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, et à ce titre, être aussi peu visibles que possible depuis les voies publiques ou privées.

Les postes électriques doivent être intégrés aux constructions et être traités en harmonie avec celles-ci.

2.7) Divers

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes et des coupoles doivent être déterminées dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visibles possible depuis les espaces extérieurs.



Il convient de limiter au maximum la longueur des voies de circulation interne aux parcelles, en recherchant un positionnement des constructions, de leurs annexes et de leurs accès, en prenant en considération, notamment, la topographie du lieu, la forme de la parcelle, la ou les voies extérieures de desserte, et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.

Il convient de minimiser au maximum les mouvements de sol (déblais et remblais).

3) Dispositions particulières aux édifices et espaces publics protégés

Les dispositions relatives aux édifices et espaces publics protégés sont définies par l'article 11 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UF-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 12 du titre II du présent règlement.

2) Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

-Par logement : 2 places.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs

b) Pour les constructions à usage de commerce: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier: 1 place par chambre.

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

ARTICLE UF-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral. En aucun cas les surfaces plantées ne peuvent représenter moins de 50% de la superficie totale de l'unité foncière. En outre, aucune densification excessive des boisements existants ne doit être acceptée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt sur la zone.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins quatre logements.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence équivalente.



Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont définies dans l'article 13 du titre II du présent règlement (pages 20-21).

ARTICLE UF-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 Mars 2014.