

Nice, le 6 Janvier 2022

DESIGNATION DU BIEN

Commune : LA MOTTE (83)
Propriétaire : M. MABILAT
Acheteur : DOMAINE
Adresse du bien : 742, Chemin des Pignatelles
Références cadastrales : B 873 (2607 m²)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

n'ayant pas pour objet de définir la constructibilité du bien

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :

la loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS).

PLU APPROUVE LE 01.09.2016 - Modifications des 03.07.2018 et 17.02.2021

Secteur et zone :

1AUe : Zone à urbaniser correspondant à la zone résidentielle des Pignatelles dont la situation, au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales, justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La poursuite de son urbanisation est conditionnée notamment à la réalisation des équipements de défense contre l'incendie et les feux de forêts (hydrants et voiries - Règlement ci-joint)

C.E.S. : 8%

Alignements ou réserves pour voirie :

Emplacement réservé n° 14 du PLU relatif à l'aménagement à 6m du chemin des Pignatelles (cf plan PLU ci-joint)

Servitudes publiques :

Néant

Risques naturels d'inondation (PPR approuvé le 20.12.2013 lié à la présence de La Nartuby et de l'Endre) :

Parcelle hors zone inondable du PPR.

Risques technologiques (PPR approuvé le 26.04.2013 lié à l'établissement Stogaz) :

Parcelle hors périmètre du PPRT.

Aléa retrait-gonflement des sols argileux :

Parcelle en aléa faible

DROIT DE PREEMPTION

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département.
- Immeuble inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain non étendu aux cessions ou aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (**DPU simple**)
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.
- S.A.F.E.R. (cf. décret du 03.08.2017).

OBSERVATIONS

- Parcelle comprise dans un périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Pignatelles - cf annexe)

**DOCUMENT ANNEXE
LA MOTTE**

Références cadastrales : B 873 (2607 m²)

1 - La commune de LA MOTTE se situe en zone de sismicité faible, zone de sismicité 2 (décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique).

2 - La commune de LA MOTTE **n'est pas intégrée** au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.10.01 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

3 - L'ensemble du département est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb - Arrêté préfectoral du 14.05.01 concernant notamment les logements construits avant le 1^{er} janvier 1948.

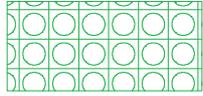
Légende :



Limite de zone et de secteur

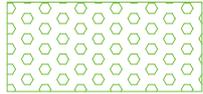
UA

Nom de zone



Espace Boisé Classé

(au titre de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme)



Espace Vert Protégé

(au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme)



Emplacement réservé au PLU



Servitude de mixité sociale

(au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme)



Périmètre d'Orientations d'Aménagement
et de Programmation



Zone non aedificandi

(zone d'inconstructibilité)



Périmètre de mixité sociale

(au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)



Synthèse du plan de prévention des risques
naturels d'inondation [zone rouge et bleue]

Carte du zonage réglementaire approuvé en préfecture le 20
décembre 2013



Zone d'expansion de crue (ZEC)



Synthèse du plan de prévention des risques
technologiques [zone rouge et bleue]

Carte réglementaire (approuvé par arrêté préfectoral du 26 avril 2013)



Emprise foncière de STOGAZ

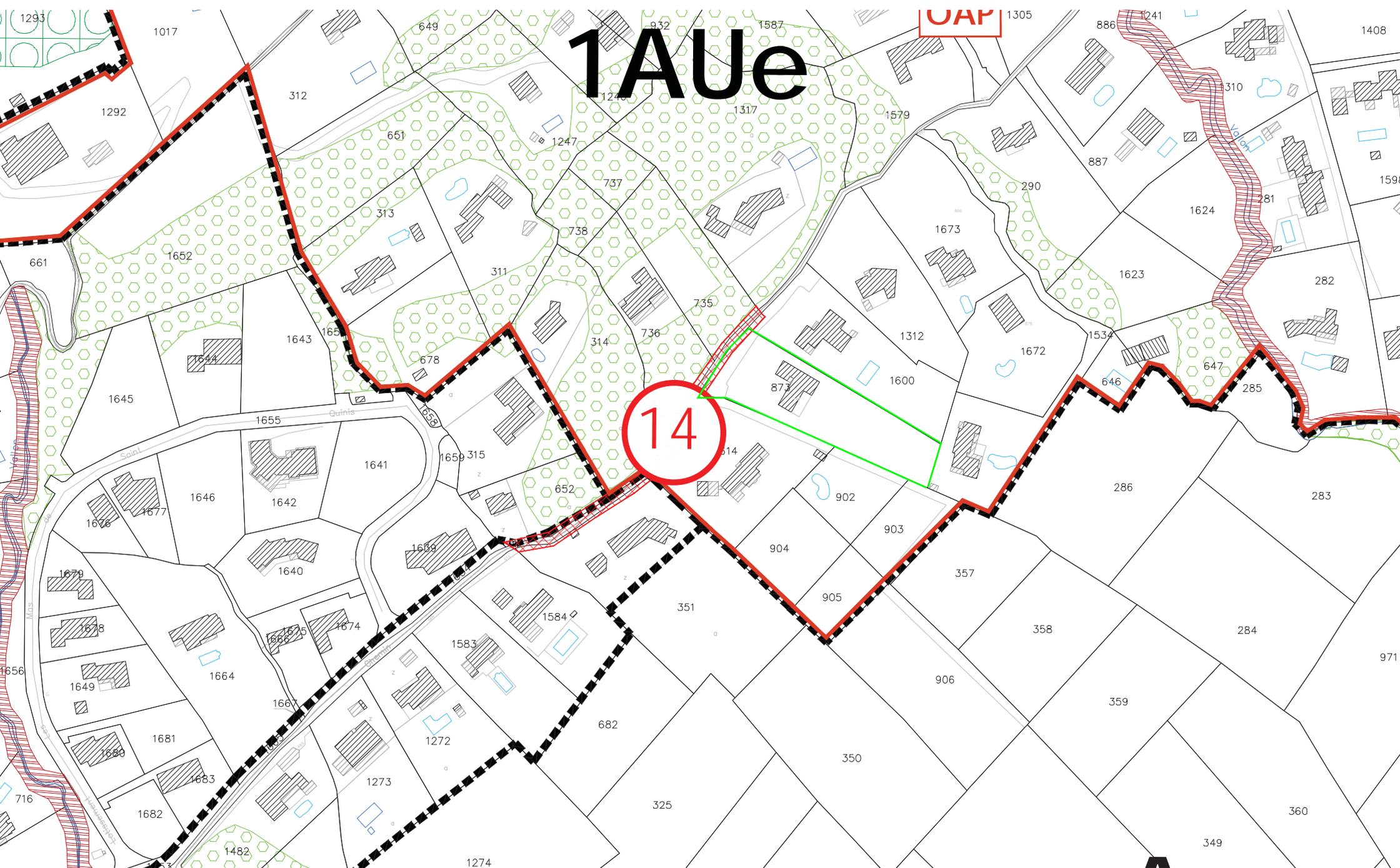


Bâti complémentaire repéré

1AUE

UAP

14



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
VAR

Commune :
LA MOTTE

Section : B
Feuille : 000 B 03

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

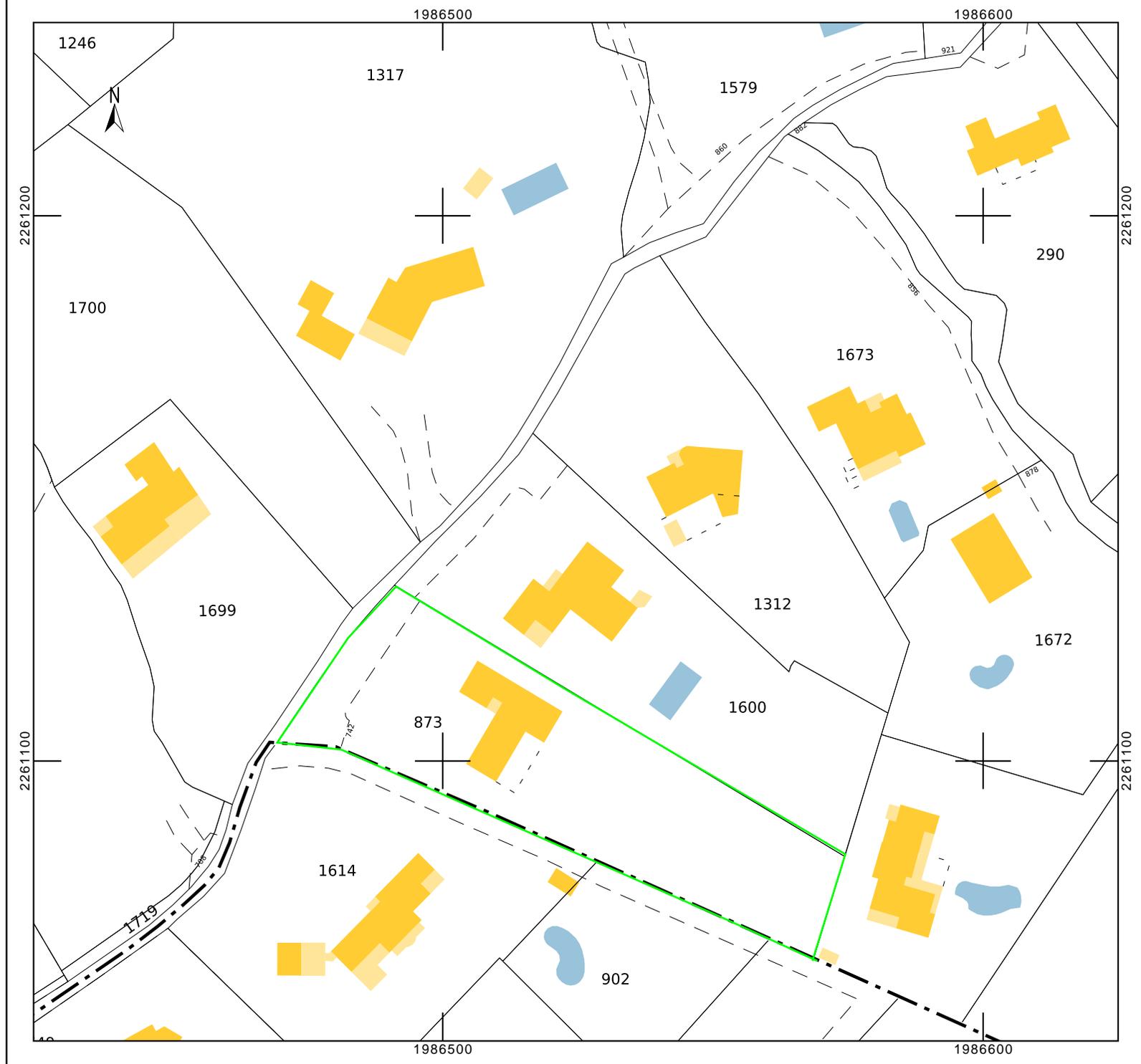
Date d'édition : 04/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407 83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdf.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics





La Motte

DEPARTEMENT DU VAR

Commune de *La Motte*
Plan Local d'Urbanisme

3

*Orientation d'Aménagement
et de Programmation*

PREAMBULE

Définies à l'article L.123-1.4 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

A caractère opérationnel, les orientations d'aménagement et de programmation affichent les actions et opérations d'aménagement destinées à répondre aux enjeux recensés dans le diagnostic territorial.

Les présentes OAP concernent :

- l'aménagement durable du centre-village de La Motte-en-Provence. Elle s'applique sur les zones UA et UB du PLU. Elle permet de figer les principes d'aménagement en termes de trame piétonne, de hiérarchisation de voirie, d'implantation des espaces publics, de stationnements, d'implantation des futurs bâtiments, de vocation des futurs bâtiments, d'alignements bâtis...
- l'aménagement du quartier des Pignatelles, en vue d'améliorer la prose en compte de la défense incendie dans ce secteur. Elle permet de figer les principes d'aménagement en termes de trame viaire, d'implantation des futurs bâtiments, de vocation des futurs bâtiments, de préservation du paysage...



OAP CENTRE-VILLE

CONTEXTE

Avec son patrimoine identitaire, le centre-ville de la commune de La Motte représente un lieu fédérateur et une polarité active, économique et citoyenne, de par les nombreux commerces et équipements qui la composent et l'animent. Consciente de la nécessité de préserver et de renforcer cette centralité, garante de l'esprit « village » mottois, la commune a entrepris, par l'intermédiaire de son PLU, de renforcer l'urbanisation centrale et périphérique de l'ancien village et de limiter le mitage urbain.

Le centre-ville et ses abords immédiats présentent en effet un potentiel foncier et un potentiel de renouvellement urbain, non soumis à quelque contrainte environnementale ou risque, qui sont susceptibles d'être mobilisés au titre de la densification du secteur et au renforcement de la centralité.

Pour autant, ce renforcement de l'urbanisation, synonyme de densification, ne doit pas conduire à une dégradation des espaces publics et du cadre de vie ou à une dégradation de la qualité de vie des habitants. Cette démarche doit donc être encadrée afin d'aménager au mieux l'organisation urbaine du centre-ville.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à répondre à cet objectif. Elle définit ainsi des principes d'aménagements thématiques et programmatiques qui participent à la structuration du centre-ville et à son adaptation face au renforcement urbain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT THEMATIQUES

RECOMPOSITION DE LA TRAME VIAIRE

Traversé par plusieurs routes départementales, le centre-ville subit un trafic automobile important, favorisé par le transit des véhicules sur un territoire rural et péri-urbain dans lequel les transports en communs sont relativement peu présents. L'aménagement du centre vise donc à apaiser la circulation existante.

La recomposition de la trame viaire s'organise autour de :

- l'apaisement des circulations en cœur de village par un partage de la voirie entre les véhicules et les piétons et la limitation des vitesses (création future d'une « zone 30 ») ;
- le réaménagement de l'avenue du 15 Août 1944 ;
- le réaménagement du carrefour de l'entrée de village Sud ;
- l'aménagement de véritables entrées de villes de part et d'autres du village pour signifier l'urbanité du village.

La restructuration des zones de stationnements publics permettra le renforcement des stationnements le long des voies en entrée de village afin d'inciter aux déplacements en mode doux en cœur de village. Un espace dédié au covoiturage devra également être formalisé afin d'inciter à l'utilisation de ce mode de déplacement depuis la commune.



RESPECT DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET NATURELLES

La continuité urbaine de nouvelles constructions avec le centre-historique nécessite de développer une cohérence globale dans l'aménagement et l'architecture.

L'aspect extérieur des bâtiments devra de ce fait s'intégrer en harmonie avec les constructions avoisinantes du centre-village.

Les espaces publics et voiries intègrent des espaces végétalisés et des alignements d'arbres d'essences locales, comme illustré ci-après.

L'épannelage des constructions permettra d'assurer également une bonne insertion paysagère du bâti dans la pente.

RESTRUCTURATION DE LA TRAME PIETONNE ET DES ESPACES PUBLICS

La place donnée au piéton dans le centre-ville est actuellement restreinte, limitée au cœur historique (rues et ruelles où la circulation automobile est impossible), au parvis de la mairie et à la place du marché, ainsi que le parvis des équipements publics.

L'aménagement du centre-ville est l'occasion de redonner sa place au piéton, par le réaménagement des différents espaces publics et par leur interconnexion via un véritable réseau en mode doux et par le développement des espaces végétalisés en accompagnement des espaces publics.

La recomposition des espaces publics s'organise ainsi autour :

- de la création d'un mail piéton paysager fédérateur en cœur de village et attenant aux principaux équipements ;
- de la création de jardins publics en cœur de village ;
- de l'aménagement de l'espace vert situé au Sud-Est du village en véritable théâtre de verdure ;
- un traitement paysager des voiries par le verdissement des voies.



Les arbres d'alignements

camphrier, platanes, mûrier platane





Les sols

béton désactivé avec incrustation de dalles, pavés...



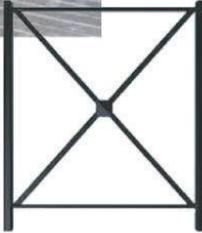
enrobé avec incrustation de pavés



sol en stabilisé renforcé







Le jardin

une palette végétale méditerranéenne





Le mobilier

entre classique et design

bancs, chaises, lampadaires, potelets, barrières..











PRINCIPES D'AMENAGEMENT PROGRAMMATIQUES

Au-delà des dimensions thématiques, qui concernent l'ensemble des nouvelles constructions/ réhabilitations, l'aménagement durable du centre-ville doit s'appréhender également sous forme d'opérations localisées.

Cinq ont été identifiées :

1 / Opération de restructuration autour du parking des Moulins

2 / Réhabilitation de l'espace public historique du centre-village

3 / Opération de restructuration autour de l'école

4 / Restructuration de l'espace public et des principaux équipements du cœur de village

5 / Opération de logements de la ceinture Est du centre-village



1 / Opération de restructuration autour du parking des Moulins

Situé au Sud-Ouest du centre-village de la Motte-en-Provence, ce site, qui englobe un parking public, des locaux municipaux et associatifs, et du foncier non aménagé, présente un potentiel de réhabilitation pouvant accueillir une opération qualitative qui permettrait d'aménager notamment des espaces verts et de nouveaux équipements publics.

L'accès à cette opération devra être permis à l'Est par le boulevard Andrés Bouis et à l'ouest par le chemin des Horts.

2 / Réhabilitation de l'espace public historique du centre-village

L'aménagement de la place Georges Clémenceau et de l'avenue du 15 Août 1944 ont pour objectifs de réhabiliter et mettre en valeur le centre historique, par leur rénovation et en donnant la priorité à la circulation piétonne.

Cette réhabilitation nécessite divers aménagements :

- la suppression des places de stationnement ainsi que l'intégration d'espaces végétalisés et de mobilier urbain ;
- l'instauration d'une zone de vitesse limitée à 30 km/h et ses aménagements urbains liés ;
- Le réaménagement de la place pourra intégrer la modification du revêtement de sol et la mise à niveau des trottoirs et de la chaussée.



3 / Opération de restructuration autour de l'école

Porte d'entrée du village par le Sud, ce secteur se caractérise par une relative imperméabilité, liée à la prégnance forte de la voirie qui l'encadre et des murs qui renforcent ce sentiment de fermeture.

Dans le cadre d'une réflexion sur l'adaptation des bâtiments scolaires au regard des besoins, l'objectif affiché est d'améliorer les transitions entre ce secteur et les quartiers voisins en retravaillant les espaces publics et les espaces verts. La desserte de l'école sera également réaménagée afin d'assurer la sécurité de la desserte des écoliers par véhicule privé et par car, tout en développant les circulations piétonnes à ses abords.

4 / Restructuration de l'espace public et des principaux équipements du cœur de ville

La restructuration de l'espace existant ambitionne de doter la commune d'un espace public central de qualité de type mail paysager et attenant aux principaux équipements publics communaux (salle des fêtes, mairie, école des arts, médiathèque, école, jardin public).

L'objectif est de réaliser un véritable cœur de village apaisé et uniquement accessible par les modes doux. Le nombre de places de stationnement sera renforcé autour de cette zone (parking médiathèque/école des arts et nouvelle mairie) ;

Une annexe de la mairie sera créée par la construction d'un nouveau bâtiment (respect des normes d'accès aux personnes à mobilité réduite) à l'emplacement du parking actuel. L'accès piéton pourra se réaliser depuis l'avenue du 15 Août 1944 et depuis le mail paysager créé.

5 / Opération de logements de la ceinture Est du centre-village

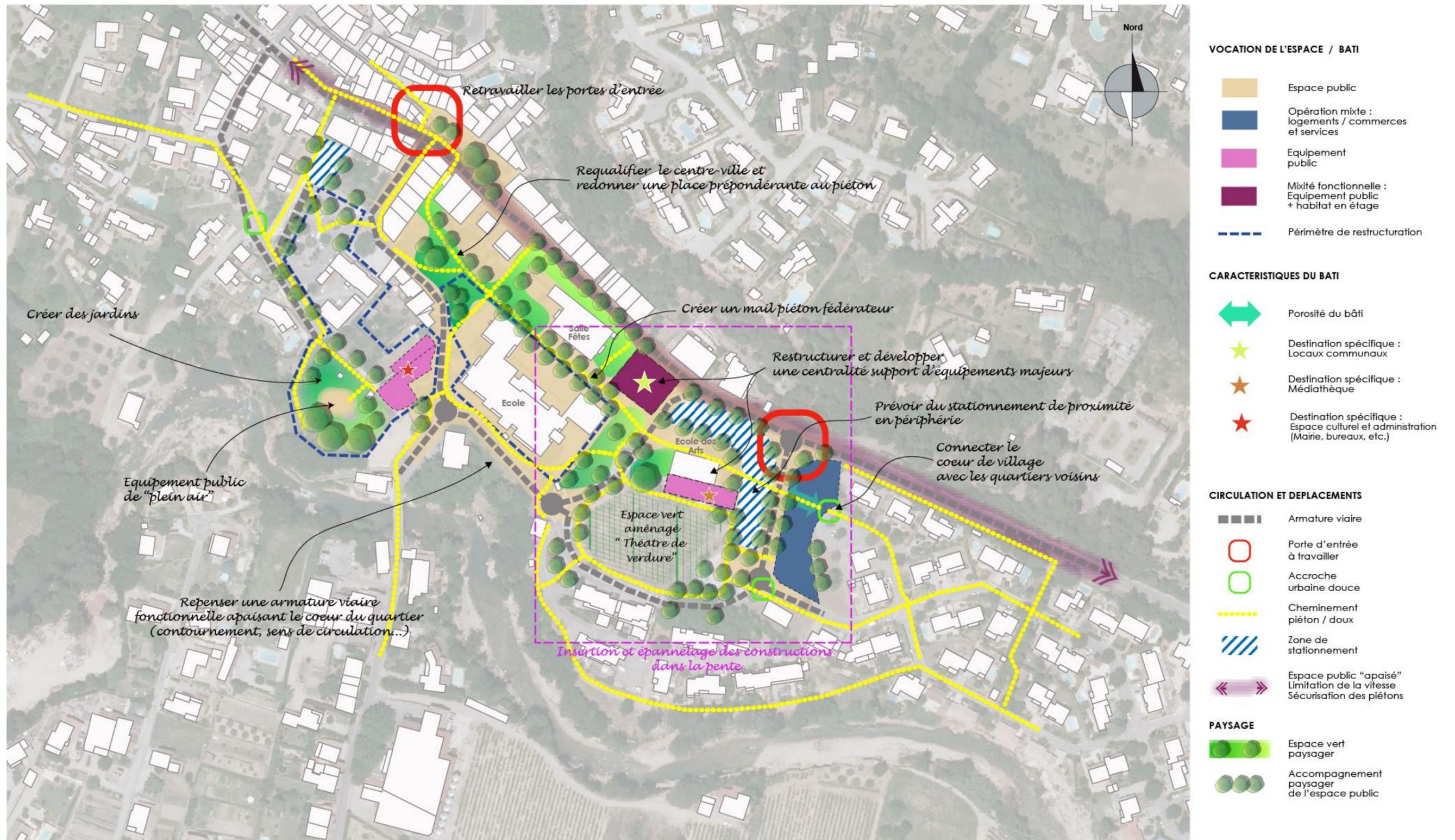
Ce site s'inscrit en limite Sud-Est du centre-village de la Motte-en-Provence. Il est réservé pour la création d'une opération mixte accueillant des logements, des commerces et des services.

L'aménagement d'ensemble de cette opération permettra également de créer une limite nette de l'espace public du centre-ville, le long de la voie de contournement.

L'ensemble bâti intégrera une dizaine de logements environ. Un parking privé extérieur sera créé au Sud-Est du bâti. Le stationnement pour les commerces se situera le long de la voie et devra permettre de répondre aux besoins des activités.



DISPOSITIONS GRAPHIQUES



OAP PIGNATELLES

CONTEXTE

Le secteur des Pignatelles correspond à un quartier situé en continué du village, dans son prolongement Est. Issu des anciennes zones NB du POS, il s'inscrit dans les coteaux qui surplombent le village et la plaine agricole.

Son urbanisation diffuse sous l'égide du POS, qui a permis l'implantation d'un habitat individuel isolé, ne s'est pas accompagné de la réalisation de tous les équipements aujourd'hui nécessaires pour favoriser l'accessibilité des services d'incendies et de secours, notamment pour la lutte contre l'incendie. Les voies y sont encore par section étroites, les hydrants ne sont pas tous opérationnels...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

AMELIORATION DES CONDITIONS DE PRISES EN COMPTE DU RISQUE

L'aménagement et les nouvelles constructions dans le secteur des Pignatelles ne sont possibles que sous réserve de la réalisation préalable des équipements nécessaires à l'accessibilité des services d'incendie et de secours, notamment dans le cadre de la lutte contre l'incendie. Les constructions et aménagements devront pour cela respecter les préconisations édictées dans le cadre du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie : largeur de voirie, entretien et création d'hydrants, aire de retournements le cas échéant...

Afin de prendre en compte le ruissèlement, des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre afin qu'aucune eaux ne s'écoule sur les fonds voisins. Une inconstructibilité le long des vallons, thalweg et vallats, même à sec la majeure partie de l'année, est également à respecter afin de laisser libre la circulation des eaux pluviales.

PRESERVATION DU PAYSAGE

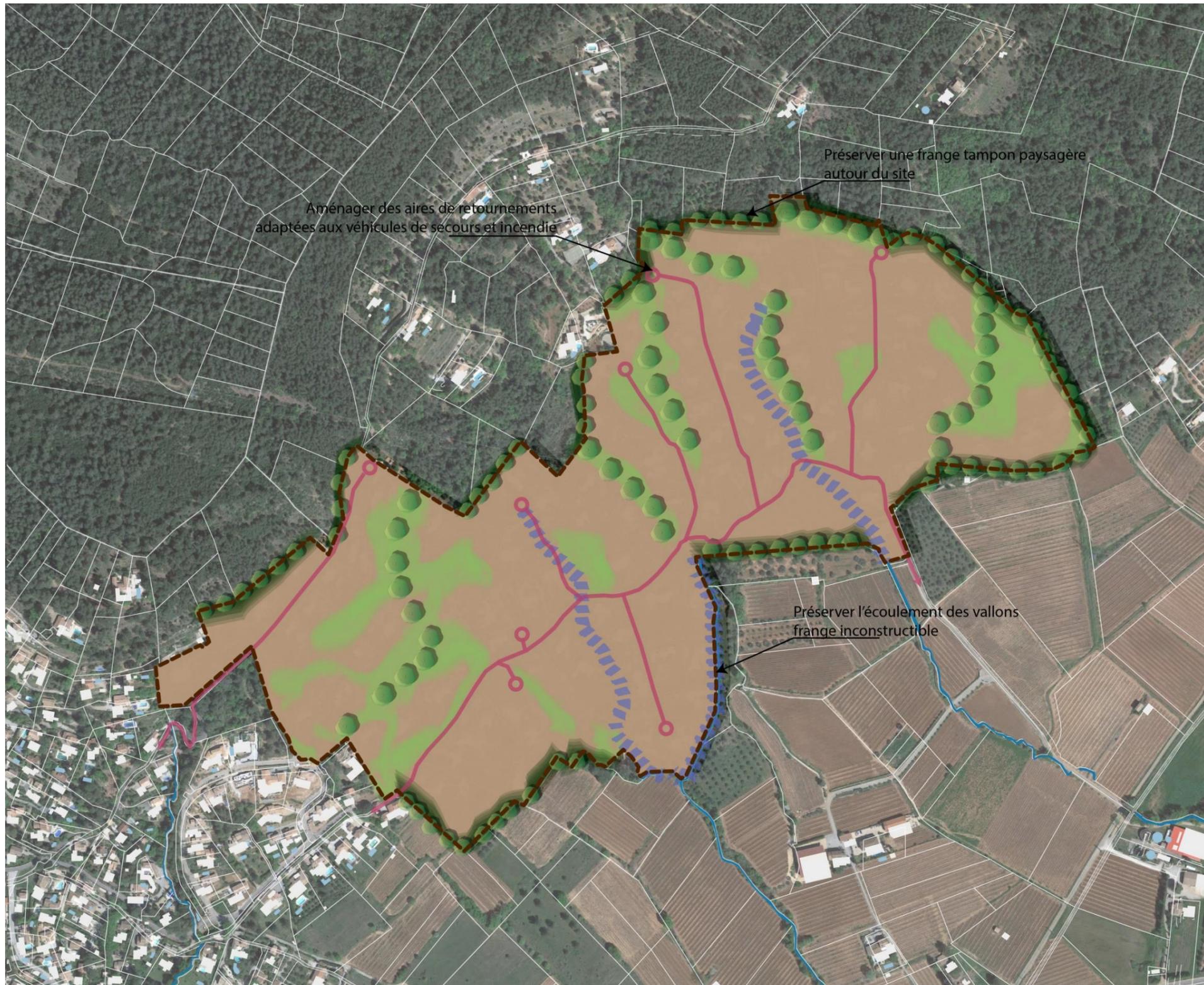
Compte tenu des fortes covisibilités de ce secteur, les aménagements extérieurs et constructions nouvelles devront être conçus pour s'intégrer au mieux dans la pente.

Les boisements existants devront être conservés et chaque parcelle devra faire l'objet d'un traitement végétal qualitatif permettant de dissimuler au mieux les constructions.

Des franges tampons paysagères devront être conservées ou mises en œuvre autour du quartier afin de faciliter les transitions visuelles avec les espaces naturels et agricoles.

A l'intérieur même du site, les aménagements paysagers devront être conçus pour préserver les corridors écologiques existants et les restaurer le cas échéant, en n'implantant aucune construction si nécessaire.





PERIMETRE ET LIMITES

----- Périètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel

■ Zone de végétation à préserver

▨ Zone d'écoulement des vallons à préserver de toute construction

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

— Desserte permettant l'accès des services d'incendie et de secours

○ Aires de retournement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

●● Frange tampon paysagère / respiration

— Cours d'eau



OAP LA MAURETTE

CONTEXTE

Le secteur de La Maurette correspond à un espace d'activité ancien sur la commune de La Motte, situé le long de la RD 25, en continuité avec le tissu urbain de la commune du Muy.

Elle accueillait initialement deux activités : une carrosserie et l'entreprise Microtechnics. Classée en zone NA au temps du POS, cette zone fait partie des ZAE reconnue d'intérêt communautaire et gérée par la Communauté d'Agglomération Dracénoise. Son classement en zone 2AU lors de l'élaboration du PLU devait permettre une ouverture à l'urbanisation dès lors que des porteurs de projets seraient identifiés. En 2018, plusieurs se sont manifestés. Son ouverture à l'urbanisation a été actée car aucun autre foncier n'était disponible dans ce secteur.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

AMENAGEMENT GLOBAL

L'aménagement du quartier sera dévolu aux activités d'artisanat et d'industrie, ainsi que de commerces dans la partie Nord de la zone.

L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur.

La structuration de la ZAE s'effectuera néanmoins en deux parties (Nord et Sud) pour tenir compte du bâtiment existant qui marque une séparation nette.

Afin de prendre en compte le ruissèlement, des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre afin qu'aucune eau ne s'écoule sur les fonds voisins. Une inconstructibilité le long des vallons, thalweg et vallats, même à sec la majeure partie de l'année, est également à respecter afin de laisser libre la circulation des eaux pluviales.

PRESERVATION DU PAYSAGE

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les espaces naturels, agricoles et urbains environnant. Une frange tampon paysagère devra être mise en œuvre tout autour du site afin de limiter les nuisances visuelles et les covisibilités.

La frange paysagère située à l'Ouest du site devra être particulièrement végétalisée compte tenu de sa largeur réduite à 8 m de large. Celle-ci devra inclure des arbres de hautes et des arbustes dont les essences diversifiées devront permettre de masquer rapidement les constructions.

Les boisements existants devront être conservés et chaque parcelle devra faire l'objet d'un traitement végétal qualitatif permettant d'intégrer au mieux les constructions.

Des respirations paysagères devront structurer le quartier au sud et offrir des ouvertures visuelles entre les différents bâtiments.

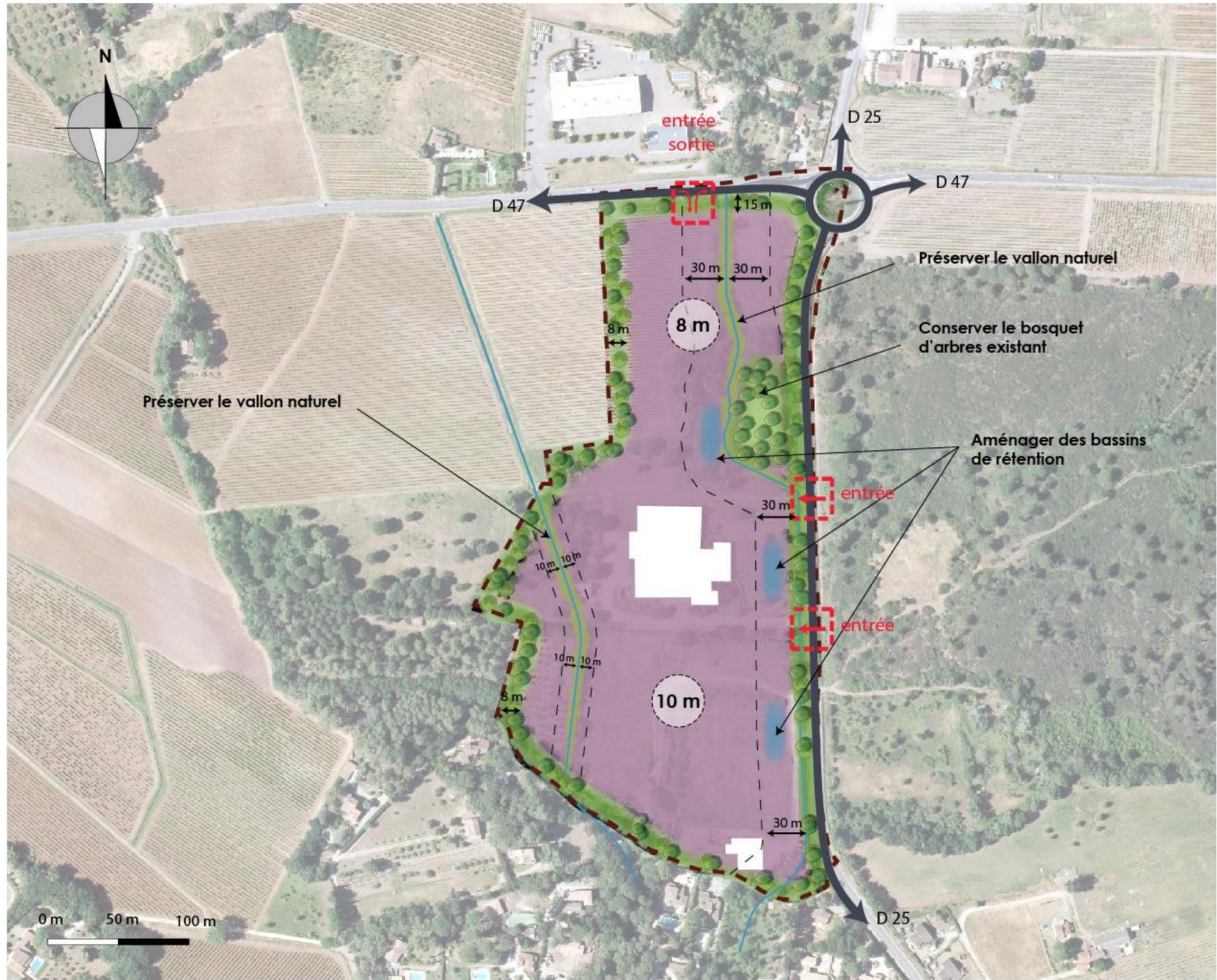
ACCES ET DESSERTE

L'accessibilité au site s'effectue au moyen de trois accès : deux entrées sur la RD25 et une entrée-sortie sur la RD47. Le tourne à gauche sera interdit afin de préserver la sécurité de circulation. Les accès sur les départementales devront être conçues de manière à ne pas créer de gênes ou réduire la sécurité. Leur mise en œuvre devra être validée avec les services du Département.



Des axes de desserte interne permettront de desservir les constructions. Ils devront être végétalisés et devront accueillir du stationnement mutualisé dans la partie Sud de la ZAE.





PERIMETRE ET LIMITES

— — — Périimètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES

■ Activité économique

CARACTERISTIQUES DU BATI

□ Bâti existant

○ 8 m Hauteur maximale des constructions

↔ Recul des constructions

10 / 15 / 30 m Distance minimale du recul

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voirie structurante existante

☐ ↑ Accès à aménager

PAYSAGE

— Vallons et ripisylves à protéger

● Ecran végétal dense (arbres et haies végétales)

● Accompagnement paysager

■ Bassins de rétention à conserver / à créer et à structurer en cascade dans la zone d'activité



La Motte

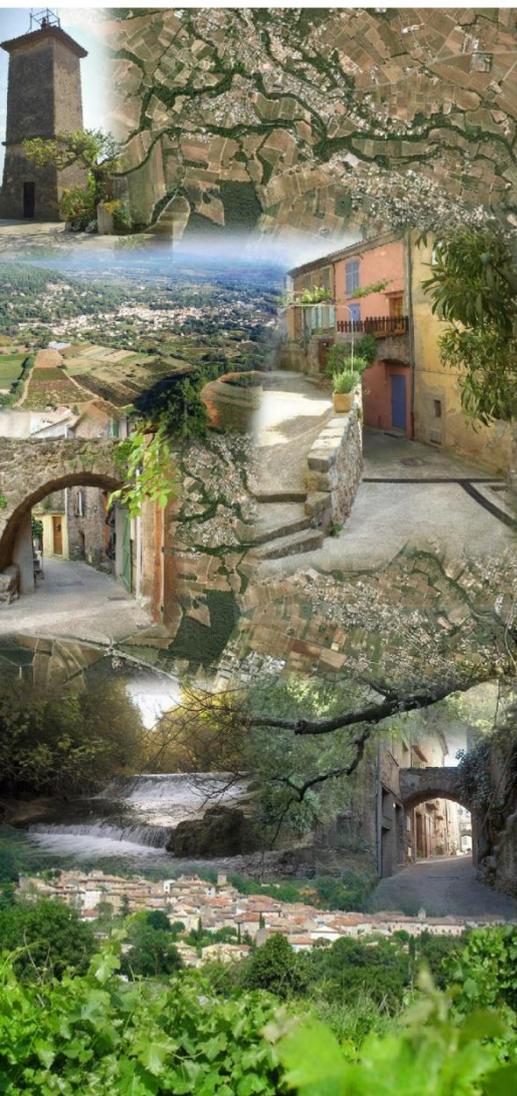
DEPARTEMENT DU VAR

Commune de *La Motte*

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

4. Règlement



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 5 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	4
ARTICLE 6 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES.....	4
ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	5
ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE.....	9
ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS.....	10
ARTICLE 10 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ESPACES VERTS PROTEGES ET AUX ESPACES BOISES CLASSES.....	10
ARTICLE 11 – LEXIQUE / REGLES.....	11
ARTICLE 12 - RECONSTRUCTIONS DES BATIMENTS APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION.....	14
ARTICLE 13 – REGLES DEROGATOIRES RELATIVES AUX CINASPIC.....	14
ARTICLE 14 – PROTECTION DU PATRIMOINE - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.....	15
ARTICLE 15 – DIPOSITIONS RELATIVES AUX FORAGES.....	15
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	59
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz.....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	77
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A :.....	80
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES.....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	85
CHAPITRE 6 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A.....	90
CHAPITRE 7 : ARRETES PREFECTORAUX.....	91
CHAPITRE 8 : DOCTRINE MISEN DU VAR.....	100

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de La Motte.

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

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

- aux périmètres visés à l'article R.123-13 (périmètre de sites classé et inscrit, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
- aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
- aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
- aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
- aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:

- a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ; elle comprend un secteur UAh.
- b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ;
- c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCa ;
- d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ;
- d/. la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ;
- e/. la zone UF délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF au plan ; elle comprend plusieurs secteurs ou sous-secteurs (UF1, UF2a, UF2b, UF3, UF4, UF5a, UF5b et UF5c)
- f/. la zone UM délimitée par un tireté est repérée par l'indice Um au plan ;
- g/ la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan.

2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
 - a/. la zone 1AUe, délimitée par des tirets est repérée par l'indice 1AUe au plan ;
 - b/. la zone 1AUz, délimitée par des tirets est repérée par l'indice 1AUz au plan ; elle comprend un secteur 1AUza et un secteur 1AUzb ;
 - c/. la zone 2AU, délimitée par des tirets est repérée par l'indice 2AU au plan.
3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend un secteur Am.
4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :
la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Nc, un secteur Ne, un secteur Ng, un secteur NI, un secteur Nm et un secteur Npv.
5. Les documents graphiques comportent également :
 - des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L130-1 et suivants (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme ;
 - des terrains classés en Espaces Vertes Protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (L151-23 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme ;
 - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L123-1-5 V (L151-41 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme ;
 - des dispositifs relatifs à la mixité sociale au titre de l'article L123-2b et L123-1-5 II 4° (L151-41 4° et L151-15 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme ;
 - des zones non aedificandi, matérialisée sur le document graphique par une trame de hachure rouge ;
 - une zone d'expansion de crue.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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 plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. Les règles d'urbanisme édictées par le PLU doivent être appréciées lot par lot.

Dans le cas d'une division parcellaire, la parcelle mère dans laquelle se situent la ou les constructions doit également respecter les dispositions en vigueur du PLU (règles de prospect...).

ARTICLE 6 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 4 de chaque zone déterminent les règles applicables en matière d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées (en assainissement collectif et non collectif). La bonne conformité des dispositifs d'adduction et d'assainissement est obligatoire pour la délivrance des autorisations d'urbanisme liées aux constructions nouvelles ou aux extensions des constructions existantes nécessitant une adduction ou un assainissement.

De plus, il est rappelé que, conformément aux dispositions en vigueur, les forages et dispositifs d'assainissement non collectifs sont interdits dans les périmètres de captage. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 m par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les règles fixées aux articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (génoise) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux constructions enterrées dès lors qu'elles ne portent pas atteintes aux voies et emprises publiques.

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 fixées aux articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture (génoise) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux constructions enterrées dès lors qu'elles ne portent pas atteintes aux fonds voisins.

Afin veiller à l'application des règles, le pétitionnaire devra fournir un relevé des arbres existants et un relevé altimétrique (topo) de l'unité foncière concernée pour chaque dépôt d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1.1. Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements ;
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit ;
- de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

Les zones de bruit sont repérées au document graphique des annexes complémentaires du Plan Local d'Urbanisme. Les arrêtés fixant leurs dispositions sont également portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.2. Risques d'inondation

Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Nartuby et l'Endre

Un Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles d'inondation de la Nartuby et l'Endre a été approuvé le 20 décembre 2013 par arrêté préfectoral.

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

Intégration des dispositions du projet de P.P.R.i. 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., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.i. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le plan de zonage et le règlement du P.P.R.i. approuvé sont annexés au présent PLU.

Zone d'expansion de crue

Les zones d'expansion des crues sont des espaces naturels ou aménagés ayant vocation à accueillir préférentiellement les eaux lors d'une période de crue. Une ZEC est repérée sur le document graphique.

Dans celle-ci, sont interdits :

- tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils soient liés à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau ;

Sont seuls autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, d'être implantés selon le sens du courant et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - o les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires ;
 - o les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
 - o les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
 - o les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m ;
 - o les cultures et plantations implantées dans le sens d'écoulement des eaux ;
 - o les serres, sans surélévation des terrains et sans artificialisation du sol.

Ruissèlement

Les constructions doivent respecter un recul minimal défini selon les modalités de l'article 1 du règlement du PPRi. Ainsi, ce recul ne peut excéder :

- 30 m calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral réseau hydrographique ;
- 10 m calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements (vallats, rues constituants des écoulements, canaux susceptibles de déborder...);

Cette marge de recul ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable).

Sont interdites :

- toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons)
- toutes constructions et installations situées dans les zones non aedificandi.

1.3. Risques technologiques

Plan de Prévention des Risques technologiques STOGAZ

Un Plan de Prévention des Risques technologiques STOGAZ a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 avril 2013.

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

Intégration des dispositions du projet de P.P.R.t dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.t, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.t. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le plan de zonage et le règlement du P.P.R.t approuvé sont annexés au présent PLU.

1.4. Alea retrait gonflement des argiles

La commune de La Motte est concernée à l'instar de nombreuses autres communes du département du Var par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2007. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumis à un aléa faible.

La totalité du document porter à connaissance par l'Etat est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

1.5 Aléa Mouvement de terrains

La commune de La Motte est concernée par l'existence d'un aléa mouvement de terrain affectant notamment plusieurs secteurs urbanisés et/ou urbanisable dans la commune :

- les secteurs au sud de la commune (Les Pouilletes, Bellevue, Le Serre, la Motte-ville, le Pigeonnier, les Courrens) sont confrontés à des phénomènes d'hydromorphisme des sols dus à la sécheresse.
- l'Est et le centre de la commune (le Jas d'Esclans le long de la RD.25, les Grands Esclans, les Pignatelles, Les Garassins et Les Ribas) sont concernés par des phénomènes de ravinement dans les roches tendres.

Ainsi, lorsque les projets se situent dans la zone d'aléa identifié dans la carte d'aléa annexée au Plan Local d'Urbanisme, la réalisation d'une étude géotechnique spécifique est obligatoire afin de justifier de la prise en compte de ce risque pour toute construction génératrice de surface de plancher.

1.6. Risque Sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. La commune de La Motte se situe dans la **zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5)**.

Les nouveaux textes sont :

- deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- la catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- la catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, Etablissement Recevant du Public (ERP) inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes) ;
- la catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- la catégorie IV : bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence		Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

1.7. Transport de Gaz

La commune est concernée par plusieurs servitudes de canalisations transportant du gaz.

TRAVAUX AUTORISES A PROXIMITE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

Les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 s'appliquent aux travaux effectués à proximité des ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

Titre II : Mesure à prendre lors de l'élaboration de projets de travaux demande de renseignements.

Article 4 - Toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui envisage la réalisation sur le territoire d'une commune doit, au stage de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie de cette commune sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

Une demande de renseignements doit être adressée à chacun des exploitants d'ouvrages qui ont communiqué leur adresse à la mairie, dès lors que les travaux envisagés se situent dans la zone définie par le plan établi. Cette demande doit être faite par le maître de l'ouvrage, lorsqu'il en existe un, au moyen d'un imprimé conforme au modèle déterminé par un arrêté conjoint des ministres contresignataires du présent décret.

Titre III - Mesures à prendre préalablement à l'exécution des travaux déclaration d'intention de commencement de travaux.

Article 7 - Les entreprises, y compris les entreprises de sous-traitantes ou membres d'un groupement d'entreprise, chargées de l'exécution de travaux, doivent adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux à chaque exploitant d'ouvrage concerné par les travaux.

Cette déclaration, qui est établie sur un imprimé, doit être reçue par les exploitants d'ouvrages dix jours au moins, jours fériés non compris, avant la date de début des travaux.

Lorsque les travaux sont exécutés par un particulier, il lui appartient d'effectuer cette déclaration.

Les dispositions de cet arrêté s'appliquent aux travaux à réaliser tant dans le domaine privé que dans le domaine public.

EFFETS DE LA SERVITUDE

Ces servitudes permettent d'établir à demeure, d'exploiter et d'entretenir les ouvrages projetés dans des terrains non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

A - Ces servitudes accordent à Gaz de France et à toute personne mandatée par lui, le droit :

- d'établir à demeure une (ou plusieurs canalisations) dans une bande de terrain dont la largeur est définie dans la convention.
- de pénétrer sur les parcelles désignées dans la convention et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, la surveillance et éventuellement l'entretien, le renforcement, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie de la (ou des canalisations) et des ouvrages accessoires ;
- d'établir en limite des parcelles cadastrales, les bornes ou balises de repérage ou les ouvrages de moins de un mètre carré de surface nécessaire au fonctionnement de la ou des canalisations. Si ultérieurement, à la suite d'un remembrement ou de toute autre chose, les limites venaient à être modifiées, le Gaz de France s'engage à la 1^{ère} réquisition du propriétaire, à déplacer, sans frais pour ce dernier les dits ouvrages et bornes et à les placer sur les nouvelles limites ;
- de procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages ou dessouchages des arbres ou arbustes nécessaires à l'exécution ou à l'entretien des ouvrages. Le propriétaire disposant en toute priorité des arbres abattus, toutefois, si le propriétaire ne désire pas conserver les arbres abattus, l'enlèvement sera fait par le Gaz de France.

B - Obligations de "faire", acceptées par les propriétaires qui s'engagent :

- en cas de mutation, à titre gratuit ou onéreux de l'une ou plusieurs parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les servitudes dont elles sont grevées par les conventions, en obligeant ledit ayant-droit à la respecter en leur lieu et place ;
- en cas de changement d'exploitant de l'une ou plusieurs des parcelles, à lui dénoncer les servitudes spécifiées en l'obligeant à les respecter.

C - Limitation au droit d'utiliser le sol - les propriétaires s'engagent :

- à ne procéder, sauf accord préalable du Gaz de France, dans la bande de servitudes, à aucune modification de profil de terrain, construction, plantation d'arbres, ni à aucune façon culturale descendant (en principe) à plus de 0,40 mètre de profondeur ;
- à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

D - Droits résiduels des propriétaires :

- les propriétaires conservent la pleine propriété des terrains grevés de servitudes dans les conditions qui précèdent.

Indemnisation des exploitants (ou des propriétaires s'ils exploitent eux-mêmes).

Le montant des dommages causés aux terrains et aux cultures à la suite des travaux de pose est déterminé, soit par application de barème établis avec le concours des chambres d'Agriculture soit à dire d'expert. En fait, les canalisations de gaz une fois posées n'entraînent pratiquement aucun dommage permanent en dehors d'un droit de surveillance dont dispose le transporteur ou le distributeur.

1.8. Défense contre l'incendie

Le règlement départemental du Var de défense extérieure contre l'incendie est annexé au PLU. Il précise les règles et normes de sécurité des constructions nécessaires pour assurer leur défense contre l'incendie.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Dispositions applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale pris en application de l'article L123-1-5 II 4° (L151-15 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L123-1-5 II 4° (L151-15 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme

/..

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

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 ;
- cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à tout programme de logements supérieur ou égal à 800 m² de surface de plancher pour lequel il sera exigé 25 % 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.

Dispositions applicables aux servitudes de mixité sociale au titre de l'art. L123-2 b° (L151-41 4° dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme

Présentation de la servitude

L'article L123-2-b (L151-41 4° dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L123-17 (L152-2 dans nouvelle codification) et L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

Modalités d'application de la servitude

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La mise en œuvre de la servitude L123-2.b (L151-41 4° dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentifiée par un acte notarié.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
au titre de l'article L123-2.b (L151-41 4° dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme

N° de la servitude	Zone du PLU	Programme de logements	Superficie
MS-01	UF4	Réalisation d'une opération d'habitat dont le nombre de logement conventionné est fixé à 25 logements minimum	14 589 m ²

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS

Tout nouveau projet de construction ou d'opération d'ensemble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Pour les immeubles d'habitat collectif :

- Il devra être prévu 1 m² par logement, avec un minimum de 5 m². Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 20 m² de surface de plancher par bloc ou entrée commune de logement.

Pour les opérations groupées de plus de deux logements individuels :

- Un espace destiné au stockage des conteneurs en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Il devra pouvoir être facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Pour les commerces :

- 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux :

- 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ESPACES VERTS PROTEGES ET AUX ESPACES BOISES CLASSES

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L123-1-5 III 2° (L151-23° dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme, 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 :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (annexes, escaliers, allées et terrasses) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée.

Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés EBC concernent les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

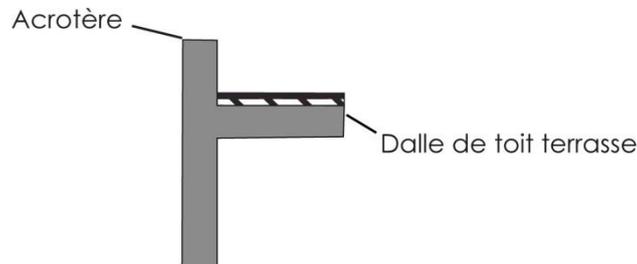
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant

le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. Il est rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

ARTICLE 11 – LEXIQUE / REGLES

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : Toute construction indépendante liée et non attenante à un bâtiment principal existant, située sur la même unité foncière. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Exemple : piscine, abri de jardin, pool house, garage... non accolés à l'habitation.
- **Bâti existant non conforme** : lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- **Bâtiment** : 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.
- **Cabanisation** : Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

La Délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

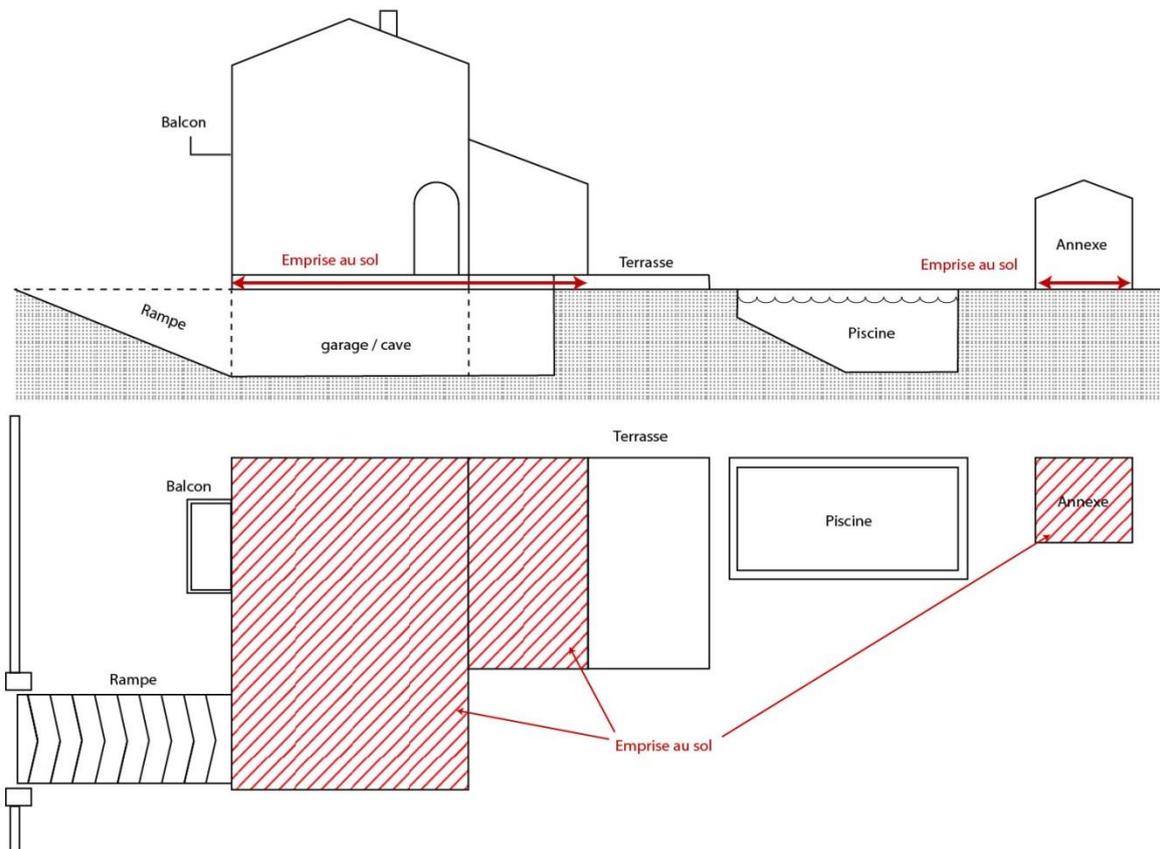
- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine.
Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures....
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
 - les crèches et haltes garderies ;
 - les établissements d'enseignement ;
 - 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 retraites (EHPAD)...
 - les établissements d'action sociale ;
 - les établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - 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 constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).

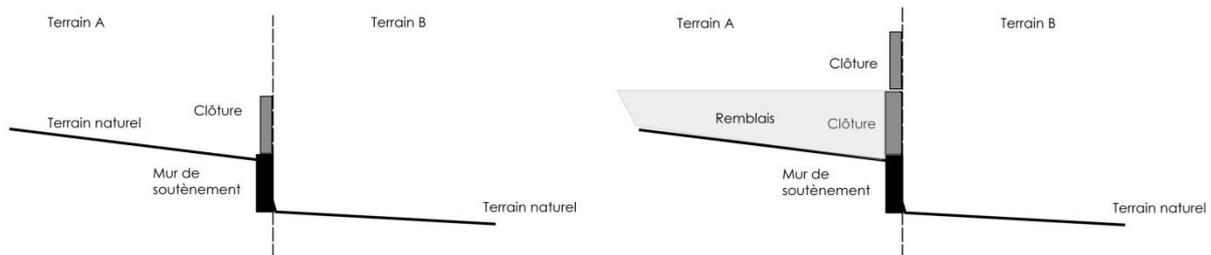
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...). Les terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm entrent également dans le calcul de l'emprise au sol. Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal. Peuvent être distinguées :
 - o les extensions principales : tout type de construction non défini dans les extensions secondaire ;
 - o les extensions secondaires : piscines et leur plage, et constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m².
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Loggia** : Balcon couvert et fermé partiellement sur les côtés sans débord par rapport au nu de la façade
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n’a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d’une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Sol naturel** : il s’agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible

ARTICLE 12 - RECONSTRUCTIONS DES BATIMENTS APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

Au titre de l’article L111-3 (L111-23 dans nouvelle codification), 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 13 – REGLES DEROGATOIRES RELATIVES AUX CINASPIC

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l’article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans chaque zone. En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone, il n’est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l’équipement.

ARTICLE 14 – PROTECTION DU PATRIMOINE - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Par ailleurs, sur la commune de La Motte, une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83085-20210. A l'intérieur de cette zone, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis en outre aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6).

Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8). Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

Les extraits de la Carte archéologique nationale et la liste correspondante sont consultables en mairie. Ils reflètent l'état de la connaissance en juin 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'information ne peut être considérée comme exhaustive.

ARTICLE 15 – DIPOSITIONS RELATIVES AUX FORAGES

Conformément à l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département, du directeur général de l'agence régionale de santé et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village de La Motte. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone UA comprend le secteur **UAh** intéressant le hameau historique du Mitan et le quartier de faubourg situé en face de l'ancienne cave coopérative, sur la rive droite de la Nartuby.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. – En zone UA (hors secteur UAh)

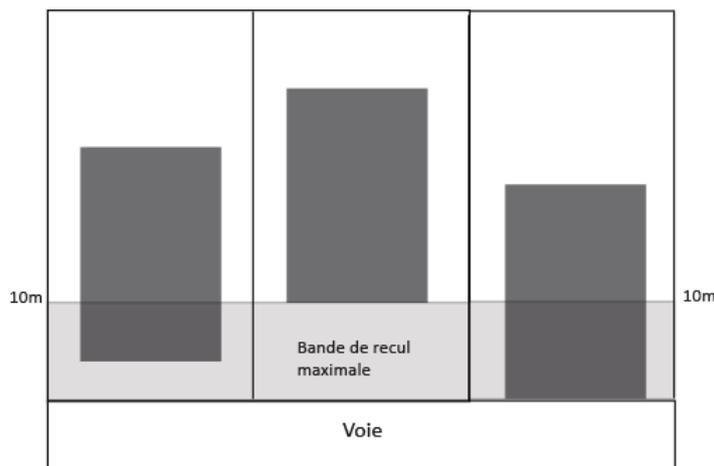
Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- pour les annexes ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- lorsque le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

6.2. – En secteur UAh

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul maximal de 10m par rapport à ce dernier.



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes et les extensions secondaires ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement.

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

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4m.

L'implantation des annexes est libre.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 m en zone UA, sauf si l'une des constructions mitoyennes dispose d'une hauteur supérieure. Auquel cas, la construction pourra s'aligner sur la hauteur mitoyenne la plus haute sans pouvoir excéder 12 m.
- 9m en secteur UAh.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Un cahier de recommandations architecturales, annexé au présent PLU, illustre les formes urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour le respect de l'architecture locale et favoriser une bonne intégration dans les tissus urbains existants.

11.1. Façades

Les façades doivent être réalisées et revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les murs de soutènement devront :

- dans le cas de murs pleins, être enduits de la même manière que les bâtiments, être bardés avec des matériaux aspect bois ou être parés par des matériaux respectant les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales ;
- dans le cas d'encadrements, respecter les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales.

11.2. Percements

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur) afin de se rapprocher des ouvertures originelles du village.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets d'aspect bois persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Les loggias sont cependant autorisées.

11.3. Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » vernis ou peint d'une couleur choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment.

11.4. Couvertures

- Penthes : les couvertures doivent être à deux ou quatre pentes. La pente doit être identique à celle des toitures avoisinantes sans jamais pouvoir excéder 35%. Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles conservent les rives de toit et les génoises.
- Tuiles : les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m et surmonté d'un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions et installations nouvelles. Ces normes s'appliquent néanmoins à tout logement créé, y compris en cas de division immobilière et de non-nécessité d'autorisation d'urbanisme.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L421-3 et R111-4 (R110-4 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	Des places de stationnement complémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public.
Commerces	Non réglementée	
Artisanat	1 place /60 m ² de surface de plancher	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement	

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 130m² de surface de plancher : $130/60 = 2,16$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160m² de surface de plancher : $160/60 = 2,66$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation, une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Seul un maximum de deux places par logement peut être exigé ;
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond aux quartiers d'habitat dense (collectif, intermédiaire ou groupé) situés autour du village.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc. ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

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

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

L'aménagement de chemins piétons doit être réalisé pour tout projet de constructions d'un minimum de 10 logements.

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

PLU DE LA MOTTE – REGLEMENT D'URBANISME

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables. .

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'axe de la RD254 ;
- 15 m de l'axe de la RD47 ;
- 3 m le long des autres voies ;
- 4 m de l'alignement des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes, dont le recul minimal est porté à 2 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit :

- en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4m ;
- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Pour les annexes et les extensions secondaires, le recul est ramené à 2m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 9m.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Un cahier de recommandations architecturales, annexé au présent PLU, illustre les formes urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour le respect de l'architecture locale et favoriser une bonne intégration dans les tissus urbains existants.

11.1. Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Toutes les façades des constructions devront être revêtues avec le même matériau. L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est interdit.

Les murs de soutènement devront :

- dans le cas de murs pleins, être enduits de la même manière que les bâtiments, être bardés avec des matériaux aspect bois ou être parés par des matériaux respectant les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales ;
- dans le cas d'encadrements, respecter les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales.

11.2. Couvertures

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 40% d'un pan de toiture.

Dans le cas de tropéziennes, celles-ci doivent conserver les rives de toit et les génoises.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles doivent être simple et sans ornementation.

Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m et surmonté d'un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).
- soit de haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, doublées ou non de grillage.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l'alignement de la voie afin de faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

11.4. Percements

Dans le cadre de constructions nouvelles, les boîtiers des volets roulants devront être intégrés dans le bâti et ne pas être visibles en façade.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions et installations nouvelles. Ces normes s'appliquent néanmoins à tout logement créé, y compris en cas de division immobilière et de non-nécessité d'autorisation d'urbanisme.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	Pour les bâtiments inférieurs à 100 m ² de surface de plancher : - 1 place/ 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement Pour les bâtiments supérieurs à 100 m ² de surface de plancher : - 1 place / 40 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L421-3 et R111-4 (R110-4 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	Des places de stationnement complémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public.
Artisanat	1 place / 60 m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/ 50m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à	

	proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	---------------------------------------------------------------------------	--

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation, une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Seul un maximum de deux places par logement peut être exigé ;
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne à forte densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

La zone UC comprend un secteur **UCa** qui correspond approximativement aux lotissements des Genêts et des Hauts de la Nartuby, le quartier de Bellevue.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n'excède pas une hauteur maximale de 2 m.

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

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements.. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

L'aménagement de chemins piétons doit être réalisé pour tout projet de constructions d'un minimum de 10 logements.

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

PLU DE LA MOTTE – REGLEMENT D'URBANISME

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'axe des RD47, RD91 et RD254 ;
- 5 m de l'alignement des autres voies.
- 4 m de l'alignement des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes et les extensions secondaires, dont le recul minimal est porté à 2 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit :

- en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4m ;
- en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Pour les annexes et les extensions secondaires, le recul est ramené à 2m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à :

- 40 % en UC ;
- 30 % en UCa ;

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 7m. La hauteur absolue maximale des annexes est limitée à 3,5 m.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) constructions.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
 - en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.
- Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Un cahier de recommandations architecturales, annexé au présent PLU, illustre les formes urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour le respect de l'architecture locale et favoriser une bonne intégration dans les tissus urbains existants.

11.1. Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Toutes les façades des constructions devront être revêtues avec le même matériau.

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est interdit.

Les murs de soutènement devront :

- dans le cas de murs pleins, être enduits de la même manière que les bâtiments, être bardés avec des matériaux aspect bois ou être parés par des matériaux respectant les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales ;
- dans le cas d'enrochements, respecter les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales.

11.2. Couvertures

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 40% d’un pan de toiture. Dans le cas de tropéziennes, celles-ci doivent conserver les rives de toit et les génoises.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles doivent être simple et sans ornementation.

Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m. Elles seront composées :

- soit d’un mur plein constitué d’éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux ;
- soit d’un mur-bahut d’une hauteur de 0,80 m constitué d’éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux et surmonté d’un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).
- soit de haies composées d’arbres et d’arbustes d’essence locale, doublées ou non de grillage.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu’elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

L’enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu’il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l’ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n’est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu’ils s’harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d’eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d’éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d’entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l’alignement de la voie afin de faciliter l’insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

11.4. Percements

Dans le cadre de constructions nouvelles, les boîtiers des volets roulants devront être intégrés dans le bâti et ne pas être visibles en façade.

11.5. Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies composées d’arbres et d’arbustes d’essence locale.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes ne s’appliquent qu’aux constructions et installations nouvelles. Ces normes s’appliquent néanmoins à tout logement créé, y compris en cas de division immobilière et de non-nécessité d’autorisation d’urbanisme.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L421-3 et R111-4 (R110-4 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/ 50m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation, une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Seul un maximum de deux places par logement peut être exigé ;
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres doit être supérieure à 40% de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à une zone à forte dominante pavillonnaire.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôt ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l’environnement, autres que celles visées à l’article UD2 ;
- l’ouverture et l’exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l’Urbanisme ;
- les parcs d’attraction.

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu’elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l’article R111-2 du Code de l’Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions de l’article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur ledit terrain.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n’excède pas une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l’importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l’occasion de la réalisation d’un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l’importance et de la destination des constructions qu’elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements.. Elles doivent par ailleurs permettre l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d’assiette du projet par les réseaux nécessaires à l’opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l’incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

L’aménagement de chemins piétons doit être réalisé pour tout projet de constructions d’un minimum de 10 logements.

3.2. Conditions d’accès :

Tout accès doit permettre d’assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l’accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d’accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l’accès privatif ne peut s’établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l’implantation de la construction au plus près de la voie d’accès.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l’incendie.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les zones où le mode d’assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d’évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d’assainissement conformément au règlement du service d’assainissement. Par exception, dans l’attente de la mise en place du réseau collectif d’assainissement, les dispositifs d’assainissement autonome sont autorisés.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les zones où le mode d’assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d’un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 25m de l'axe de la RD47 et de la RD254 ;
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 4 m de l'alignement des emprises publiques.

Pour les annexes et les extensions secondaires, le recul minimal est fixé à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 10 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égoût du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 7m. La hauteur absolue maximale des annexes est limitée à 3,5 m.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Un cahier de recommandations architecturales, annexé au présent PLU, illustre les formes urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour le respect de l'architecture locale et favoriser une bonne intégration dans les tissus urbains existants.

11.1. Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Toutes les façades des constructions devront être revêtues avec le même matériau. L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est interdit.

Les murs de soutènement devront :

- dans le cas de murs pleins, être enduits de la même manière que les bâtiments, être bardés avec des matériaux aspect bois ou être parés par des matériaux respectant les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales ;
- dans le cas d'encrochements, respecter les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales.

11.2. Couvertures

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 40% d'un pan de toiture. Dans le cas de tropéziennes, celles-ci doivent conserver les rives de toit et les génoises.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles doivent être simple et sans ornementation. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein constitué d'éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m constitué d'éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux et surmonté d'un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).
- soit par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, doublées ou non de grillage.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l'alignement de la voie afin de faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

11.4. Percements

Dans le cadre de constructions nouvelles, les boitiers des volets roulants devront être intégrés dans le bâti et ne pas être visibles en façade.

11.5. Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions et installations nouvelles. Ces normes s'appliquent néanmoins à tout logement créé, y compris en cas de division immobilière et de non-nécessité d'autorisation d'urbanisme.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L421-3 et R111-4 (R110-4 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation, une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Seul un maximum de deux places par logement peut être exigé ;
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** correspond à une zone résidentielle dont la situation, au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales, justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n'excède pas une hauteur maximale de 2 m.

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

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements.. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

L'aménagement de chemins piétons doit être réalisé pour tout projet de constructions d'un minimum de 10 logements.

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement. Par exception, dans l'attente de la mise en place du réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 25m de l'axe de la RD47 et de la RD254 ;
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
- 5 m de l'alignement des emprises publiques.

Pour les annexes et les extensions secondaires, le recul minimal est de 4 m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 8 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 7m. La hauteur absolue maximale des annexes est limitée à 3,5 m.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement des constructions

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Un cahier de recommandations architecturales, annexé au présent PLU, illustre les formes urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour le respect de l'architecture locale et favoriser une bonne intégration dans les tissus urbains existants.

11.1. Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Toutes les façades des constructions devront être revêtues avec le même matériau. L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est interdit.

Les murs de soutènement devront :

- dans le cas de murs pleins, être enduits de la même manière que les bâtiments, être bardés avec des matériaux aspect bois ou être parés par des matériaux respectant les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales ;
- dans le cas d'enrochements, respecter les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales.

11.2. Couvertures

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 40% d'un pan de toiture.

Dans le cas de tropéziennes, celles-ci doivent conserver les rives de toit et les génoises.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles doivent être simple et sans ornementation.

Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m constitué d'éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux et surmonté d'un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).
- soit par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, doublées ou non de grillage.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l'alignement de la voie afin de faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

11.4. Percements

Dans le cadre de constructions nouvelles, les boitiers des volets roulants devront être intégrés dans le bâti et ne pas être visibles en façade.

11.5. Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions et installations nouvelles. Ces normes s'appliquent néanmoins à tout logement créé, y compris en cas de division immobilière et de non-nécessité d'autorisation d'urbanisme.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L421-3 et R111-4 (R110-4 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Constructions et installations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est	

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation, une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Seul un maximum de deux places par logement peut être exigé ;
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres doit être supérieure à 60 % de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

La zone **UF** correspond aux zones urbanisées sous forme de ZAC attenante au Golf de Saint Endréol. La zone UF est composée de plusieurs secteurs et sous-secteurs ;

- le secteur UF1 où se développent les plus fortes densités ;
- le secteur UF2 composé de 2 sous-secteurs UF2a et UF2b de densité intermédiaire ;
- le secteur UF3 correspondant à une typologie d'habitat groupé ;
- le secteur UF4 destiné à favoriser une opération privilégiant la mixité sociale de l'habitat ;
- le secteur UF5 composé de 3 sous-secteurs UF5a, UF5b et UF5c destiné plus spécifiquement aux fonctions d'hébergement et d'animation touristique, notamment en lien avec le golf.

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteurs UF1, UF2, UF3 et UF4 :

- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UF2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

En secteurs UF5 :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UF2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et installations non interdites à l'article 1 à condition que :

- la surface de plancher maximale n'excède pas 8600 m² en secteur UF1.
- la surface de plancher maximale n'excède pas 8620 m² en sous-secteur UF2a.
- la surface de plancher maximale n'excède pas 8700 m² en sous-secteur UF2b.
- la surface de plancher maximale n'excède pas 5200 m² en secteur UF3.
- la surface de plancher maximale n'excède pas 3700 m² en secteur UF4a.
- la surface de plancher maximale n'excède pas 6400 m² en sous-secteur UF5a.
- la surface de plancher maximale n'excède pas 8300 m² en sous-secteur UF5b.
- la surface de plancher maximale n'excède pas 3800 m² en sous-secteur UF5c.

2.2. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n'excède pas une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements.. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

L'aménagement de chemins piétons doit être réalisé pour tout projet de constructions d'un minimum de 10 logements.

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit, à l'exception des eaux de filtration ou de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain. L'eau stockée dans les bassins de rétention devra être évacuée sans porter préjudice aux constructions et aux jardins d'agrément situés au voisinage.

Le volume de ces bassins devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâtis, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 25m de l'axe de la RD47

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul par rapport aux autres voies et emprises publiques. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 4m.

Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

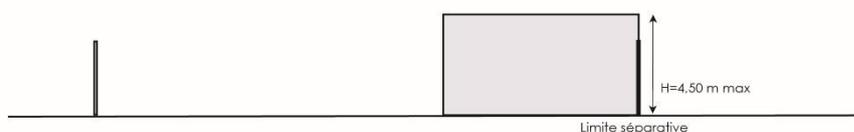
ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres. Pour les annexes et les extensions secondaires, le recul est ramené à 2m.

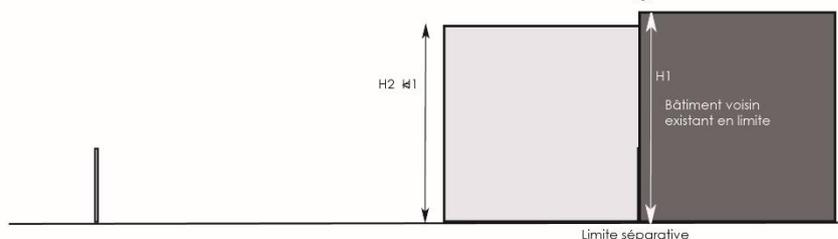
Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- en secteurs UF2a, UF2b et UF3 ;
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CAS n°1: Pas de bâtiment voisin en limite



CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite



ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder :

- 9m en secteurs UF1 et UF5a ;
- 9m en secteur UF5b. Cette hauteur peut être portée à 12m dans la limite de 20% maximum de l'emprise au sol des bâtiments ;
- 7m pour les autres secteurs.

Des sur-hauteurs ponctuelles seront autorisées pour des besoins de composition et d'animation architecturale.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

11.1. Façades

Elles pourront être enduites en totalité ou pour partie ou encore en pierres apparentes.

Les enduits des façades seront réalisés selon la palette de couleurs préexistantes sur les constructions environnantes. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Les parties enduites d'un bâtiment devront être revêtues avec le même matériau. L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est interdit.

Les murs de soutènement devront :

- dans le cas de murs pleins, être enduits de la même manière que les bâtiments, être bardés avec des matériaux aspect bois ou être parés par des matériaux respectant les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales ;
- dans le cas d'enrochements, respecter les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales.

11.2. Couvertures

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 40% d'un pan de toiture.

Dans le cas de tropéziennes, celles-ci doivent conserver les rives de toit et les génoises.

De même les toitures-terrasses seront autorisées dans la limite de 20% de la surface des couvertures, un pourcentage supérieur pouvant être admis ponctuellement selon dispositions architecturales.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles doivent être simple et sans ornementation. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Traitement des clôtures

Traitement des clôtures au droit des voies et espaces publics :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein enduit constitué d'éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux ;
- soit d'un mur-bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80m maximum constitué d'éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux et surmonté d'un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).
- soit de haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, doublées ou non de grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres apparentes.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Traitement des clôtures en limites séparatives :

Entre deux propriétés privées contiguës, les murs bahuts sont interdits, les clôtures seront constituées d'un grillage de 1,80 mètre de hauteur maximum, doublé de part et d'autre par une haie constituée de plantes d'essences variées ou par des haies de lauriers roses.

Traitement des clôtures aux abords des cours d'eau :

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.4. Portail

Les portiques au-dessus des portails sont interdits. Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Les portails seront implantés en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule automobile entre le portail et l'alignement de la voie.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l'alignement de la voie afin de faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

11.5. Percements

Dans le cadre de constructions nouvelles, les boîtiers des volets roulants devront être intégrés dans le bâti et ne pas être visibles en façade.

11.6. Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions et installations nouvelles. Ces normes s'appliquent néanmoins à tout logement créé, y compris en cas de division immobilière et de non-nécessité d'autorisation d'urbanisme.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre ou par unité d'hébergement	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/ 50m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation, une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Seul un maximum de deux places par logement peut être exigé ;
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone

La zone UM, intéresse les terrains militaires de Sainte-Roseline.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM2.

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol à condition d'être liées ou nécessaires aux activités de la défense nationale.

2.2. Les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum :

- de 75m de l'axe de la RD1555 ;
- de 15m de l'axe des autres voies ;
- de 15m de l'emprise légale de la voie ferrée ;
- de 15 m de l'alignement des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantés soit :

- en limite séparative,
- soit respecter un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ intéresse un secteur à caractère industriel et artisanal, occupé principalement par les installations de gaz du quartier Valbourgès et l'emprise des voies de chemin de fer de la SNCF.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UF2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.
- l'installation de structures légères (cabanons, mobile-homes, tentes, etc.)

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol à condition d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement des dépôts de gaz et des infrastructures ferroviaires à condition de ne pas aggraver les risques pour la population.

2.2. Les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n'excède pas une hauteur maximale de 2 m, et sous réserve d'un traitement approprié.

2.4. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements.. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif assainissement non collectif (ANC) conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum :

- de 75m de l'axe de la RD1555 ;
- de 15m de l'axe des autres voies ;
- de 15m de l'emprise légale de la voie ferrée ;
- de 15 m de l'alignement des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des annexes.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées:

- soit en limite séparative ;
- soit respecter un recul minimum de 4m desdites limites séparatives

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 9m.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Le traitement des murs de soutènement devra être intégré au paysage environnant et seront exclus les enrochements dont la taille des rochers au-dessus de 50 cm.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Un cahier de recommandations architecturales, annexé au présent PLU, illustre les formes urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour le respect de l'architecture locale et favoriser une bonne intégration dans les tissus urbains existants.

11.1. Traitement des clôtures

Traitement des clôtures au droit des voies et espaces publics :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein enduit ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m et surmonté d'un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).
- soit de haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, doublées ou non de grillage.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Traitement des clôtures aux abords des cours d'eau :

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.2. Portail

Les portiques au-dessus des portails sont interdits. Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Les portails seront implantés en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule automobile entre le portail et l'alignement de la voie.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l'alignement de la voie afin de faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres plantés (arbustes, arbres d'essences locales, etc.) doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond à la zone résidentielle des Pignatelles dont la situation, au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales, justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La poursuite de son urbanisation est conditionnée notamment à la réalisation des équipements de défense contre l'incendie et les feux de forêts (hydrants et voiries).

La zone 1AUe fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

ARTICLE 1AUe 2- OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUe1 à condition que les équipements de défense contre l'incendie (réseaux, hydrants et voies de capacités suffisantes) soient réalisés. A défaut, seules sont autorisées les extensions de 40 m² des habitations existantes et les annexes à condition de ne pas compromettre la réalisation future de ces équipements.

2.2. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n'excède pas une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE 1AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements.. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

L'aménagement de chemins piétons doit être réalisé pour tout projet de constructions d'un minimum de 10 logements.

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

ARTICLE 1AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 25m de l'axe de la RD47 et de la RD254 ;
- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
- 5 m de l'alignement des emprises publiques.

Pour les annexes et les extensions secondaires, le recul minimal est de 4 m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 8 %.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 7m. La hauteur absolue maximale des annexes est limitée à 3,5 m.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement des constructions

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Un cahier de recommandations architecturales, annexé au présent PLU, illustre les formes urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour le respect de l'architecture locale et favoriser une bonne intégration dans les tissus urbains existants.

11.1. Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Toutes les façades des constructions devront être revêtues avec le même matériau. L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est interdit.

Les murs de soutènement devront :

- dans le cas de murs pleins, être enduits de la même manière que les bâtiments, être bardés avec des matériaux aspect bois ou être parés par des matériaux respectant les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales ;
- dans le cas d'enrochements, respecter les caractéristiques traditionnelles des restanques provençales.

11.2. Couvertures

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 40% d'un pan de toiture.

Dans le cas de tropéziennes, celles-ci doivent conserver les rives de toit et les génoises.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles doivent être simple et sans ornementation.

Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m constituées d'éléments ajourés permettant le libre écoulement des eaux et surmonté d'un dispositif à claire voie (grille en ferronnerie ou grillage traités qualitativement en lien avec les constructions).
- soit par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, doublées ou non de grillage.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l'alignement de la voie afin de faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

11.4. Percements

Dans le cadre de constructions nouvelles, les boitiers des volets roulants devront être intégrés dans le bâti et ne pas être visibles en façade.

11.5. Aménagements extérieurs

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE 1AUe 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions et installations nouvelles. Ces normes s'appliquent néanmoins à tout logement créé, y compris en cas de division immobilière et de non-nécessité d'autorisation d'urbanisme.

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L421-3 et R111-4 (R110-4 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation, une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. Seul un maximum de deux places par logement peut être exigé ;
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 1AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres doit être supérieure à 60 % de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

Caractère de la zone

La zone **1AUz** intéresse la zone à urbaniser de La Maurette qui doit accueillir de nouvelles activités économiques. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées aux bureaux, sauf activité accessoire ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf activité accessoire ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article 1AUz2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-31 (R111-37° dans nouvelle codification) (Habitations Légères de Loisirs), R111-33 (R111-41° dans nouvelle codification) (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-41 (R111-32° dans nouvelle codification) (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- L'installation de structures légères (cabanons, mobile-homes, tentes, etc.)

ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol à condition :

- de respecter les principes d'aménagement prévus dans le cadre de l'orientation d'Aménagement et de Programmation de La Maurette ;
- de la réalisation préalable des réseaux nécessaires à l'urbanisation de la zone ;
- de la réalisation préalable des études hydrauliques et de rétention des eaux pluviales déterminant les conditions d'urbanisation de la zone ;
- en zone 1AUza, que les constructions soient à destination de commerce, d'artisanat ou d'industrie ;
- en zone 1AUzb, que les constructions soient à destination de d'artisanat et industrie.

2.2. Les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les extensions de 50% maximum de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n°2.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que leur hauteur maximale n'excède pas une hauteur maximale de 2 m et sous réserve d'un traitement approprié.

2.5. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUz 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les déplacements via modes doux sont encouragés notamment la réalisation des cheminements piétonniers et cyclistes, notamment des raccourcis les plus directs vers les centres générateurs de déplacements : centre-village, écoles, équipements publics et arrêts de bus...

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

ARTICLE 1AUz 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, ou cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif assainissement non collectif (ANC) conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau

stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

4.3 – Autres réseaux

L'opération d'aménagement devra prévoir les infrastructures de télécommunications permettant de desservir l'ensemble de l'opération à partir des réseaux situés à proximité. Ces réseaux devront être enterrés et prévoir la pose de fourreaux d'attente pour la fibre optique le cas échéant.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les voies de circulation automobile, piétonne et cyclable devront être correctement éclairées et privilégier des éclairages orientés vers le sol afin de limiter la pollution lumineuse.

Dans le cas d'opération d'ensemble, privilégier les systèmes enterrés, voire semi-enterrés si les dévoiements de réseaux sont trop importants. Des dégagements sont à prévoir à l'horizontale (arbres, câbles électriques...) dans le cas des systèmes enterrés : 14 mètres.

ARTICLE 1AUz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

sans objet

ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 25 m de l'axe de la RD25 et de la RD47.
- 15 m de l'axe de la RD47.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des annexes.

ARTICLE 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées:

- soit en limite séparative ;
- soit respecter un recul minimum de 4m desdites limites séparatives

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'éégout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arête supérieure de l'acrotère.

Cette hauteur peut être majorée pour tenir compte du PPRI dans le cadre de la réalisation d'études hydrauliques. Cette majoration ne peut alors excéder la hauteur du premier plancher par rapport au niveau du sol.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 10 m pour le secteur 1AUzb et 8 m pour le secteur 1AUza.

ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.0. Dispositions générales

Sous réserve de l'application des dispositions règlementaires du PPRI en vigueur, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, et un aspect type « activité, industriel et commercial » (aspects acier prélaqué teinté, béton brut, poli, matricé ou lasuré, aluminium, produits verriers...).

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Le traitement des murs de soutènement devra être intégrer au paysage environnant et seront exclus les enrochements dont la taille des rochers au-dessus de 50 cm.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

11.1. Traitement des clôtures

Traitement des clôtures au droit des voies et espaces publics :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,40 m. Elles seront composées de haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, doublées ou non de grillage.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Traitement des clôtures aux abords des cours d'eau :

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.2. Portail

La hauteur des portails et piliers de portail est limitée à 2 mètres.

Les portiques au-dessus des portails sont interdits. Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Les portails seront implantés en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule automobile entre le portail et l'alignement de la voie.

Les portails devront respecter un recul de 3,5 m par rapport à l'alignement de la voie afin de faciliter l'insertion et la sortie des véhicules sur la voirie.

11.2. Toitures

La toiture des bâtiments doit être plate ou à pente faible. Les toitures double pente ou quatre pente, typées habitat, sont interdites.

Les souches doivent être simples, sans couronnement ni ornementation, et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 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.

L'usage ponctuel de la couleur (dans la limite de 10% par façade) pourra être autorisé sur une partie du bâtiment, sur des éléments qui nécessitent par exemple d'être clairement identifiés. Toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière (bloc distinct, décroché...).

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens...) sont interdites.

Lorsque les façades sont traitées en bardage, ceux-ci devront être posés horizontalement

Les coffrets techniques seront intégrés au bâtiment et/ou à la clôture (muret technique préfabriqué ou maçonné) afin de permettre leur dissimulation

11.4 Enseigne

En l'absence de règlement local de publicité, seules sont applicables les dispositions des articles L581-1 et suivants, et R581-16 du code de l'environnement.

Rappel article R581-16 du code de l'environnement

« I. – La demande de l'autorisation d'installer une enseigne prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 581-18, comporte, outre les informations et pièces énumérées par l'article R. 581-7 :

1° Une mise en situation de l'enseigne ;

2° Une vue de l'immeuble ou du lieu concerné avec et sans l'enseigne ;

3° Une appréciation sur son intégration dans l'environnement.

II. – L'autorisation d'installer une enseigne prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 581-18 est délivrée par l'autorité compétente en matière de police :

1° Après accord de l'architecte des Bâtiments de France lorsque cette installation est envisagée sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

2° Après accord du préfet de région, lorsque cette installation est envisagée sur un monument naturel, dans un site classé, un cœur de parc national, une réserve naturelle ou sur un arbre. »

Les enseignes seront préférentiellement positionnées sur la partie supérieure gauche de la façade du bâtiment. La publicité relative à l'activité est autorisée aux endroits suivants :

- en façade principale, par un bandeau n'excédant pas 2m x 15m (et/ou % de la façade) ☒ en façade sur voie interne par un bandeau n'excédant pas 1m x 10m (et/ou % de la façade)
- sur totem, à l'entrée de l'îlot, côté voie interne de desserte.

11.5 Eléments techniques

L'emploi de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains et naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les éoliennes de type hélicoïdales, si elles sont autorisées dans la zone, sont de préférence installées sur la toiture du bâtiment principal.
- les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE 1AUz 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles :

Usage	Norme imposée	Dispositions particulières
Artisanal / industriel	1 place/ 60 m ² de surface de plancher	
Bureaux / services	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/ 50m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération de lotissements d'activités, un minimum d'une place par tranche entamée de 5 lots est exigé.

12.2. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Les stationnements sont à privilégier autant que possible sur les lots privés. Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur du lot considéré ou de l'unité foncière.

12.3. Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, à raison d'une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

ARTICLE 1AUz 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie avec une hauteur minimale de 2 m pour 4 places de stationnement.

Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les arbres et plantations existantes doivent être maintenus autant que possible. En cas d'impossibilité, ils sont remplacés par des plantations équivalentes (en essence et en nombre), d'essences locales et visant une insertion harmonieuse dans l'environnement.

En bordure de voie de circulation importante, les espaces verts doivent intégrer des arbres de haute tige permettant d'éviter un front bâti trop direct. Ils doivent être implantés en recul de la limite, de manière à ne pas gêner la visibilité, et être en nombre suffisant pour permettre de rythmer le paysage (exemple : 1 arbre de haute tige tous les 7 mètres).

13.2. Espaces verts

Au moins 20 % de la superficie globale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être traités en espace vert de pleine terre, répartis de la manière suivante :

- au moins 10 % de la superficie de chaque lot bâti doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- au moins 10 % de la superficie globale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être traités en espaces verts communs de pleine terre, en dehors des différents lots bâtis.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal d'essences locales de pleine terre et accueillir 1 arbre de haute tige d'essence locale par tranche entamée de 100 m² d'espace libre.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUz 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

Les bâtiments commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire doivent assurer au moins une partie de leur consommation énergétique par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

ARTICLE 1AUz 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'activités ou d'habitat. La zone 2AU du Plateau est plus précisément à vocation touristique.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les ouvrages techniques divers (*infrastructures*) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large, hors trottoirs et stationnements.. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif assainissement non collectif (ANC) conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'1m dudit alignement des voies ou emprises publiques.

Les extensions des constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum d'1m de ladite limite.

Les extensions des constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur de la construction, avec un maximum de 7m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A :

Caractères de la zone

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur Am, relatif à l'activité militaire sur les terrains de Bergerol, mais qui sont aujourd'hui exploités.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2. En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

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

Dans la zone A, hors secteur Am :

2.1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie au chapitre 6) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;

2.2. A condition qu'elles soient concernées par des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

2.3. A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2.4. A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2.5. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément aux dispositions de l'article L111-3 (L111-23 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

2.6. Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, au titre de l'article L123-1-5 II 6° (L151-12 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme,
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 40 m² de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation ;
- que des haies végétales ou des dispositifs similaires séparent les habitations des espaces agricoles cultivés afin de limiter les conflits d'usage.

2.7. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Am, sont uniquement autorisées :

- les constructions, installations, aménagements ou travaux, à condition qu'ils soient rendus nécessaires aux besoins de la Défense Nationale en application de l'article R421-8 du code de l'urbanisme.

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

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 75 m de l'axe de la RD1555 ;
- 25 m de l'axe des RD25, RD47, RD54, RD 91 et RD254 ;
- 5 m de l'alignement des autres voies ;
- 5 m de l'alignement des emprises publiques.

Les annexes doivent respecter un recul minimal de 5 m de l'ensemble des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue maximale ne devra pas excéder 7 mètres. Elle est limitée à 4 m pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

La zone **N** comprend :

- un secteur **Nc** relatif à la carrière de Catalane et à son projet d'extension ;
- un secteur **Ne** relatif à un projet de station d'épuration ;
- un secteur **Ng** relatif à des espaces dédiés à la pratique du golf ;
- un secteur **Nl** relatif à des espaces de loisirs et de sports ;
- un secteur **Nm** relatifs aux terrains militaires de Bergerol Nord et Sud et de la Vaugine ;
- un secteur **Npv** relatif à l'accueil de parcs photovoltaïques au lieu-dit « Châteauvieux » et « le Cabanon », dans la zone dite du « plateau ».

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.1. En zone N (hors secteurs **Nc, Ne, Ng, Nl, Nm et **Npv**)**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation du PLU à condition :
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, au titre de l'article L123-1-5 II 6° (L151-12 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme,
 - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
 - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 40 m² de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
 - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
 - o que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation ;
 - o que des haies végétales ou des dispositifs similaires séparent les habitations des espaces agricoles cultivés afin de limiter les conflits d'usage.
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;
- les ouvrages techniques et les constructions à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition d'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. En secteur Nc

- les occupations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires à l'activité de carrière ;
- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. En secteur Ne

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la réalisation et au bon fonctionnement d'une station d'épuration ;
- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4. En secteur Ng

- les occupations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires à la bonne tenue du parcours de golf.

2.5. En secteur Nl

- les occupations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs.

2.6. En secteur Nm :

- les constructions, installations, aménagements ou travaux, à condition qu'ils soient rendus nécessaires aux besoins de la Défense Nationale en application de l'article R421-8 du code de l'urbanisme.

2.6. En secteur Npv

- les occupations et utilisations du sol à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation de parcs photovoltaïques ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à l'installation des structures et constructions indispensables aux parcs photovoltaïques.

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

Rappel : 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 ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4.1 - Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif assainissement non collectif (ANC) conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume V de ce bassin sera établi selon le calcul suivant : $V = 150 \text{ L} \times \text{nombre m}^2 \text{ imperméabilisé}$, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.

La surface imperméabilisée comprend le bâti, les annexes, les terrasses, les pavés autobloquants, les voies d'accès privatives goudronnées, les stationnements revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ces règles sont à considérer en l'absence de Schéma Directeur des Eaux pluviales sur le territoire de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie. Le cas échéant, ce sont les règles dudit schéma qui sont opposables.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

En zone N (hors secteur Npv)

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Npv

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres depuis l'axe de la RD54. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 2 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

En zone N (hors secteur Npv)

La distance horizontale de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Npv

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec un recul de 2 m minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette hauteur peut être majorée de 1 m dans le cas de toiture terrasse, mesurée jusqu'à l'arrête supérieure de l'acrotère.

10.2. Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue maximale des constructions ne peut excéder 7m en zone N, à l'exception du secteur Npv où la hauteur est limitée à 5 m. La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les projets devront préserver les restanques, pierriers et ruisseaux.

Traitement des clôtures

En zone N, à l'exception du secteur Npv

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies composées d'arbres et d'arbustes d'essence locale, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés mais limités à 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sur les voies ouvertes à la circulation publique elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Sur ces murets pourront être posé une grille en fer ou un grillage vert.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera traité de façon cohérente avec la clôture. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans le secteur Npv

Les clôtures pourront être constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement respecteront les caractéristiques des restanques traditionnelles.

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

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et aires de retournement.

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (L113-1 et suivants dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Npv, les plantations bordant la RD54 doivent être maintenues sur une bande de 25 mètres.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

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

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

CHAPITRE 7 : ARRETES PREFECTORAUX

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET



ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillage pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRETE

Article 1er : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1^{er} ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%.
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :
 - une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,
 - une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
 - une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
 - les périmètres rapprochés de captage,
 - les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
 - les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

Article 3 : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussailllements ou des dispositions relatives au débroussailllement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles. »

Article 4 : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L. 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussailllement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

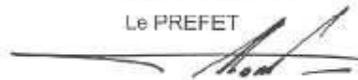
Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le

30 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillage
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le
département du Var

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues¹,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent².

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 3 : Définitions

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales** : le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée** : le

débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. A cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Article 8 : Abrogation

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillage obligatoire sont abrogés.

Article 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10 : Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.



Pierre SOUBELET

CHAPITRE 8 : DOCTRINE MISEN DU VAR

MISEN : Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature



PRÉFET DU VAR



MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE

Application de l'article L 214-1 du Titre I du Livre II du
Code de l'Environnement

Rubrique 2.1.5.0 :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles
ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet,
augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin
naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet dont la
superficie est supérieure à 1 ha

Règles générales à prendre en compte
dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages
pour le département du Var

Janvier 2014

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre l'urbanisation sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques en respect de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter les valeurs et engagements annoncés dans le dossier de demande (calculs, dimensionnement, mesures compensatoires...). L'obtention de l'autorisation ou de l'accord sur la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

A tout moment, les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès au chantier et aux ouvrages après leur réalisation et pourront effectuer des contrôles.

Réglementation et implantation

La rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement concerne les rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- supérieure ou égale à 20 ha : il s'agira d'une procédure d'autorisation ;
- supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : il s'agira d'une procédure de déclaration.

D'une façon générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales, à savoir :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans le milieu terrestre comme aquatique (préservation des écosystèmes aquatiques),
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux) et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable,
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux susceptible d'aggraver le risque d'inondation à l'aval comme à l'amont.

Pour les projets situés dans ou à proximité des sites Natura 2000, si le rejet des eaux pluviales est susceptible d'avoir un impact sur une zone Natura 2000, le dossier comportera une évaluation des incidences sur les espèces et habitats concernés dont le degré de précision sera adapté à l'incidence du projet sur la zone Natura 2000.

Les autres compatibilités qui sont à vérifier concernent notamment les :

- objectifs environnementaux fixés par la DCE,
- les SDAGE et/ou SAGE,
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les réserves naturelles,
- les arrêtés de protection de biotopes,
- la directive habitat,
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- les Plans de Prévention des Risques,
- les Plans Locaux d'Urbanisme et les Schémas de Cohérence Territoriale.

L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (opposition à déclaration).

Les ouvrages prévus dans le cadre du projet seront implantés, réalisés et exploités conformément aux plans et données techniques figurant dans le dossier et aux compléments apportés à l'issue de la procédure d'instruction.

Aspect quantitatif

↳ Dimensionnement du réseau interne de collecte des eaux pluviales :

- ^ En l'absence de spécifications locales particulières, le niveau de performances à atteindre correspond au minimum à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en terme de fréquence d'inondation).
- ^ Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations et/ou de noues permettant le transit sans mise en charge ni débordement d'un débit correspondant à un événement pluvieux de période de retour d'au moins 10 ans.

Fréquence de mise en charge (mise sous pression sans débordement de surface)	Lieu	Fréquence d'inondation Débordement des eaux collectées en surface, ou impossibilité pour celles-ci de pénétrer dans le réseau
1 par an	Zones rurales	1 tous les 10 ans
1 tous les 2 ans	Zones résidentielles	1 tous les 20 ans
1 tous les 2 ans 1 tous les 5 ans	Centres villes / Zones industrielles ou commerciales - si risque d'inondation vérifié - si risque d'inondation non vérifié	1 tous les 30 ans
1 tous les 10 ans	Passages souterrains routiers ou ferrés	1 tous les 50 ans

- ^ Si des spécifications locales particulières sont à atteindre en terme de performance, et identifiées par un plan Local d'Urbanisme, un Plan de Prévention des Risques ou une étude hydraulique spécifique, la Fréquence d'inondation/débordement prise en compte sera alors la période de retour préconisée dans ces documents.
- ^ Quel que soit le cas : la section retenue pour les ouvrages sera cohérente avec les sections amont et aval, afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment le réseau en aval ne doit pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.
- ^ Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraines et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

- ^ Toute aggravation des débits de pointe, y compris celle générée par les canalisations, sera compensée.
- ^ De façon générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et notamment sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.
- ^ Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), seront dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

↳ **Compensation à l'imperméabilisation des sols, rejet et écrêtement des débits**

- ^ La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions imposée dans le règlement du lotissement ou dans la PAZ (pour les documents d'urbanisme couverts par une ZAC) augmentée de la surface des équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, piscines, etc...) et des équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc). La surface minimale imperméabilisée forfaitaire par lot pour une construction individuelle sera de 200 m².
- ^ Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants : (à l'exception des rejets directs en mer pour lesquels les critères seront fixés au cas par cas par les services de police de l'eau compétents).

- **Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées**

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les trois méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante (le dossier doit présenter le calcul pour toutes les méthodes) :

- volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- préconisations du PLU ou du POS si ces dernières sont plus contraignantes,
- méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie d'occurrence centennale avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du « réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mm.

Dans le cas particulier d'enjeux identifiés par l'étude hydraulique, tels l'insuffisance des exutoires à l'aval de l'opération, l'aménagement ne doit entraîner une augmentation ni de la fréquence ni de l'ampleur des débordements au droit des enjeux identifiés. Les volumes de rétention doivent alors être déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération.

- **Rejets à prendre en compte**

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- **débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié** (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur)
- **15 L/s/hectare de surface imperméabilisée en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm.**
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

En cas de rejet canalisé avec un orifice de fuite, la fiabilité de l'ouvrage de fuite sera démontrée vis-à-vis du risque de colmatage par les MES ou d'obstruction par les feuille mortes et autres débris.

Le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds inférieur.

Le débit de fuite doit être compatible avec les contraintes pratiques de gestion du dispositif impliquant une durée de vidange respectable pour que le système de rétention puisse être fonctionnel lors d'événements pluvieux successifs, et cela pour des raisons de sécurité et de salubrité.

La durée de vidange n'excédera pas 24 heures pour les ouvrages aériens.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire de saillie dans le lit du cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur.

- **Surverse de l'ouvrage de rétention à prévoir**

La surverse de l'ouvrage de rétention sera calibrée et dimensionnée pour permettre le transit du débit généré par un événement exceptionnel (cinq-centennal) sans surverse sur la crête. Celle-ci sera munie de protections et d'un dispositif dissipateur d'énergie à l'aval du déversoir afin d'éviter tout phénomène d'érosion.

- **Présentation des dispositifs retenus**

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un **synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages**. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet.

Un **plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation de ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial**, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

- **Type de rétention autorisé**

Tout type de rétention **visitable, éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies**, est autorisé.

Bien qu'intéressants dans une approche de développement durable, **les procédés de rétention de type toitures terrasses et vides sanitaires ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume total stocké**, car non visibles. Il en est de même pour les revêtements poreux qui ne seront pas pris en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Conformément au décret n°2007-1735 du 11 décembre 2007, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que **tout ouvrage hydraulique d'une hauteur supérieure à 2 mètres prise entre le seuil du déversoir et le terrain naturel sera considéré comme un barrage, et classé à ce titre.**

En cas de projet d'ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales, l'analyse de la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales doit s'appuyer sur les caractéristiques de l'environnement géologique et hydrogéologique, mais également sur l'évaluation des incidences hydrologiques du projet d'aménagement. Cela nécessite de prendre en compte l'importance et la nature des surfaces drainées, croisées avec les surfaces mobilisables pour l'infiltration, les données pluviométriques, les niveaux de services visés pour les pluies faibles, moyennes, etc. Cette analyse requiert des compétences en hydrologie urbaine. Elle relève d'un prestataire spécialisé.

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que tout projet avec infiltration des eaux pluviales sera systématiquement soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. En cas d'enjeux liés à des ressources en eau souterraines vulnérables, l'avis d'un hydrogéologue agréé peut être exigé aux frais du pétitionnaire.

- **Localisation de la rétention**

En règle générale, la compensation sera prévue de façon collective à l'aval hydraulique de l'opération.

La compensation à la parcelle ne sera acceptée que pour des lots à usage industriel ou commercial supérieurs à 3000 m².

Dans ce cas, le pétitionnaire a l'obligation de mettre tous les moyens nécessaires à la parfaite information des futurs acquéreurs sur l'ensemble des contraintes administratives, réglementaires, techniques et juridiques liées à la spécificité du lieu de l'opération. Les futurs acquéreurs éventuels recevront cette information du pétitionnaire dès leurs premières demandes de renseignements.

↳ **Libre écoulement des crues**

En bordure des axes d'écoulement (cours d'eau, fossés, talwegs), les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires,...).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, **un franc bord de 5 mètres non constructible sera instauré a minima en bordure des axes d'écoulement**, sur lequel il ne sera réalisé ni remblai, ni clôture, ni construction en dur.

Pour les cours d'eau dont le bassin versant au point de rejet du projet est supérieur à 1 km², une modélisation des écoulements en crue avant et après aménagement sera menée pour vérifier l'impact des ouvrages au droit du projet et à son aval.

Les ripisylves devront être conservées (bandes de terrain arborées situées sur les berges).

↪ **Sécurité publique**

Si ces ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions qui pourront être imposées au titre de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Afin de prévenir tout risque d'accident et d'assurer la sécurité des riverains, les ouvrages devront s'intégrer au mieux à la topographie sur laquelle se situe le projet (intégration paysagère) en permettant notamment une accessibilité et évacuation rapide. Si la pente des ouvrages est trop forte ou si l'ouvrage a une profondeur trop importante (pente à 1/1 et/ou profondeur supérieure à 2 mètres), des dispositifs de protection, d'information ou d'interdiction seront mis en place (clôtures transparentes aux écoulements, panneaux, etc.). En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès.

Des prescriptions techniques supplémentaires pourront être imposées par le service en charge de la police de l'eau, en particulier si l'aval du projet est particulièrement sensible à l'inondation.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et **préserver la sécurité des biens et des personnes** en cas d'événements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence des clôtures, dimensionnement des passages busés, vides sanitaires...

↪ **Compléments concernant le dimensionnement**

- **Temps de concentration**

Les incertitudes des différentes méthodes de calculs du temps de concentration doivent inciter à réaliser plusieurs calculs, à les présenter dans le dossier, et à les coupler à des observations de terrain. Longueur hydraulique, pentes, temps et vitesses d'écoulement seront indiqués.

- **Intensité de la pluie**

La station Météo France de référence ainsi que les coefficients de Montana utilisés seront précisés. Il convient de se référer à une station proche où les relevés ont été réalisés sur au moins 30 ans.

- **Coefficient de ruissellement**

Les coefficients de ruissellement servant au dimensionnement seront déterminés pour :

- l'occupation actuelle du sol
- l'occupation projetée en prenant en compte une pluie de retour biennal ainsi qu'une pluie exceptionnelle (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur)

Tableau des coefficients de ruissellement à retenir

Occupation du sol		Pluie annuelle-biennale Q1 - Q2	Pluie centennale à exceptionnelle (sols saturés en eau) Q100 – Qrare – Qexcep
Zones urbaines		0,80	0,90
Zones industrielles et commerciales		0,60 – 0,80	0,70 – 0,90
Toitures		0,90	1
Pavages, chaussée revêtue, piste		0,85	0,95
Sols perméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,05	0,25
	2%<1<7%	0,10	0,30
	>7%	0,15	0,40
Sols imperméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,13	0,35
	2%<1<7%	0,18	0,45
	>7%	0,25	0,55
Forêts		0,10	0,25
Résidentiel	lotissements	0,30 – 0,50	0,40 – 0,70
	collectifs	0,50 – 0,75	0,60 – 0,85
	habitat dispersé	0,25 – 0,40	0,40 – 0,65
Terrains de sport		0,10	0,30

• **Calcul des débits de pointe**

Plusieurs méthodes de calcul pourront être employées pour le calcul des débits de pointe. Les limites de validité propres à chaque méthode seront respectées.

Débit de pointe avant aménagement

Le pétitionnaire procédera au calcul des débits initiaux avant aménagement pour différentes occurrences au niveau du ou des points de rejet prévus pour l'évacuation des eaux pluviales.

Deux méthodes sont préconisées pour le calcul de débit :

- méthode rationnelle pour les débits à période de retour 2 à 100 ans (Q_2 à Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est inférieure à 1 km²,
- méthode de Bressand-Golossof pour les débits à période de retour 100 ans (Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km² et pour les débits exceptionnels, supérieures à une occurrence de 100 ans (Q_{excep}).

Le calcul d'un débit Q_{excep} sera réalisé dès lors que :

- la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km²,
- et la situation de la surverse s'effectue en amont d'une zone d'habitation proche ou dans une situation jugée à risque par le service de la police de l'eau.

Débit de pointe à l'état final

Le pétitionnaire établira les débits de pointe Q_{100} (ou Q_{excep}) après projet, sans compensation et avec compensation.

Un tableau récapitulatif sera réalisé, faisant apparaître les débits prévus avant aménagement et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

• **Volumes de rétention des eaux pluviales**

Tous les calculs correspondant à la pluie de projet et aux débits (initial et après aménagement) seront détaillés.

Deux hydrogrammes sont générés pour chaque bassin versant avec une pluie de projet centennale.

La méthode de transformation pluie-débit utilisée sera la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Q_s(t) = e^{-\left(\frac{dt}{K}\right)} \times Q_s(t-1) + \left(1 - e^{-\frac{dt}{K}}\right) \times Q_e(t)$$

Avec :

- dt le pas de temps de calcul
- $Q_s(t)$ le débit en sortie de bassin à l'instant t
- $Q_e(t)$ le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin en tenant compte d'un coefficient d'imperméabilisation
- K le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hétérogramme et de l'hydrogramme calculé par la méthode de Desbordes

La durée de pluie sera choisie égale à 120 mn car cette durée est sécuritaire pour le calcul des hydrogrammes.

A cet hydrogramme sera soustrait l'hydrogramme de fuite du bassin de rétention défini comme suit.

Hydrogramme en sortie de rétention

Les hydrogrammes de fuite des bassins de rétention seront calculés sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite fixé.

Aspect qualitatif

↳ Qualité du rejet

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec la préservation de la qualité des milieux et des espèces aquatiques et de la ressource en eau susceptible d'être utilisée pour l'alimentation en eau potable des populations.

La performance du traitement qualitatif sera donc fonction du risque engendré par le projet et de la sensibilité du milieu récepteur (eaux superficielles et souterraines).

Après appréciation de la capacité d'abattement de la charge polluante des dispositifs de rétention mis en place pour le traitement quantitatif, des **dispositifs complémentaires** devront être proposés, si nécessaire, pour compléter cet abattement, selon :

- le type d'activité qui sera développé sur le site,
- les paramètres qualitatifs du milieu récepteur,
- les prescriptions particulières qui pourront être imposées.

Une **attention particulière** sera portée sur le traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet :

- lorsque l'activité de la zone concernée est **industrielle et/ou commerciale** ;
- dans les autres cas, lorsque le nombre de **places de parking est supérieur à 15** ;
- lorsque celui-ci se situe dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Sauf prescription particulière, les **séparateurs/décanteurs** seront dimensionnés pour traiter les eaux de ruissellement lors d'événements pluvieux d'occurrence **2 ans**.

↳ Protection des eaux superficielles

• **Pollution chronique**

La lutte contre la pollution chronique consiste à retenir les matières en suspension, soit par décantation seule, soit par décantation et filtration.

Un dispositif permettant la rétention des flottants combinant un dégrillage et un regard siphonoïde sera systématiquement mis en place avant rejet au milieu naturel.

• **Pollutions accidentelles**

Une rétention fixe, étanche et obturable d'un volume de 30 m³ minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place en tête de la rétention lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale et/ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Ce dispositif doit permettre en outre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles elles aussi d'être polluées.

En cas de pollution accidentelle, le pétitionnaire en avertira sans délai la Préfecture, le service chargé de la police de l'eau et la brigade départementale de l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques).

↳ **Protection des eaux souterraines et captages**

Les projets implantés au droit des masses d'eaux souterraines vulnérables identifiées dans le SDAGE doivent impérativement disposer d'une étanchéité totale ne permettant aucun transfert de pollution.

Si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, il devra respecter les prescriptions d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique. Le rapport de l'hydrogéologue sera annexé à la déclaration ou à la demande d'autorisation.

Entretien

L'ensemble du dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un entretien régulier afin d'en garantir un fonctionnement optimal.

L'aménageur doit s'assurer que toutes les installations prévues pour la gestion du ruissellement pluvial conserveront leur capacité de stockage et le fonctionnement hydraulique calculé lors de la phase de conception.

Dans le dossier seront précisées **la fréquence d'entretien et la filière d'élimination des déchets issus de cet entretien, en particulier pour les dispositifs de type débourbeurs/deshuileurs et les fosses de décantation.**