



COMMUNE DE DRAGUIGNAN

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1**  
**DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 avril 2015

\*

\* \*

**RÈGLEMENT**

# TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement est établi conformément à l'article R.123.16 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111.5 à R111.13 et R 111.14.1, R 111.16 à R 111.20 et R 111.22 à R 111.24 du Code de l'urbanisme.

Demeurent applicables les dispositions :

- des articles L 111.10, L 421.4 et L 421.5 du code de l'urbanisme.
- des articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

2. S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au plan d'occupation des sols.
- périmètres sensibles « définis en application des articles R 142.1 et R 142.2 du code de l'urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 24 novembre 1975)
- éventuellement, tous périmètres visés à l'article R 123.19 avec en particulier
- les zones d'aménagement concerté dont les périmètres ont été fixés par arrêté préfectoral.
- Les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (POS) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

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

- a) La zone 1UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1UA au plan. Elle comprend les secteurs 1Uaa et 1UAb délimités par des tiretés et repérés par les indices 1Uaa et 1UAb au plan.
- b) La zone 2UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2UA au plan.
- c) La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend le secteur UBz correspondant à la ZAC Chabran.
- d) La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs UCb et UCc de densité plus faible. Elle comprend des sous secteurs indicés « f » correspondant aux périmètres de protection autour des captages des Incapis, de Sainte Anne et du Pont d'Aups.
- e) La zone UD délimitée par un tireté par l'indice UD au plan. Elle comprend les sous secteurs indicés « f » correspondant au périmètre de protection autour du captage des Incapis, et UDa.
- f) La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) La zone 1NA délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1NA au plan.
- b) La zone 2NA délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2NA au plan.
- c) La zone 3NA délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3NA au plan. Elle comprend un sous secteur indicé « f » correspondant au périmètre de protection autour du captage du Pont d'Aups.
- d) La zone NB délimitée par un tireté et repérée par l'indice NB au plan. Elle comprend les secteurs NBa et NBb de densité plus faible. Elle comprend un sous secteur indicé « f » correspondant au périmètre de protection autour du captage du Pont d'Aups.
- e) La zone NC délimitée par un tireté et repérée par l'indice NC au plan. Elle comprend un sous secteur indicé « f » correspondant au périmètre de protection autour du captage du Pont d'Aups.
- f) La zone 1ND délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1ND au plan. Elle comprend des sous-secteurs indicés « f » correspondant aux périmètres de protection autour des captages de la Colle sur la commune de La Motte, des Incapis et du Malmont-Raillorets.
- g) La zone 2ND délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2ND au plan.
- h) La zone 3ND délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3ND au plan. Elle comprend un sous secteur indicés « f » correspondant au périmètre de protection autour du captage de la Colle sur la commune de la Motte.

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont inscrits sur la liste annexée au plan d'occupation des sols, conformément à l'article R.123-24 du Code de l'Urbanisme ; ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

4. Les terrains classés par le plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés aux plans de zonages par un quadrillage orthogonal de cercles, conformément à la légende

#### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

1. Les dispositions des règlements de zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures en application stricte d'une des règles 3, 4 et 6 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente.

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant doit faire l'objet de travaux de mise en sécurité en application de prescriptions édictées par un plan de prévention des risques naturels, des dispositions différentes de celles prévues aux règlements des zones ci-après pourront être retenues.

#### **ARTICLE 5**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la sous direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux...), il est demandé en cas de découvertes aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités historiques de Provence Alpes Côtes d'Azur (21, 23 bd du Roy René – 13617 AIX EN PROVENCE CEDEX – 04.42.27.98.40 poste 316) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

#### **ARTICLE 6**

Pour des raisons de sécurité et par application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les nouveaux accès sont interdits en bordure de la RD 1555 et des CD 562, 955, 557 et 59, sauf avis favorable express du gestionnaire de la voie.

## **ARTICLE 7**

Les règlements et cahiers des charges des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent document modifié demeurent applicables dans les conditions définies à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UA**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural.

Cette zone est constituée par la vieille ville. Elle comprend le secteur 1UAa correspondant au quartier de l'horloge qui a fait l'objet d'un plan masse et le secteur 1UAb correspondant aux hameaux excentrés.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1UA.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76- 663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

#### **ARTICLE 1UA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé à l'article R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443.4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1UA.3 ACCÈS ET VOIRIE**

### **1. Accès :**

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

### **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 1UA.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **a) Eaux usées et eaux vannes :**

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

Toutefois, dans le secteur 1UAb, si le réseau n'existe pas encore, les logements ainsi que certaines constructions peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

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

#### **b) Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle.

Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

### **3. Electricité – téléphone :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

### **4. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **ARTICLE 1UA.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1UA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

2. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas :

- a) De reconstructions sur emprises pré-existantes.
- b) D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain.
- c) Dans le secteur 1UAa, l'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan masse.

## **ARTICLE 1UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

- a) Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite ;
- b) Soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives, soit au



moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m ;

c) Soit être reconstruits sur des emprises pré-existantes.

3. Dans le secteur 1UAa, l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux dispositions du plan masse.

#### **ARTICLE 1UA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

3. Dans le secteur 1UAa, l'implantation des constructions sur une même propriété doit être conforme aux dispositions du plan masse.

#### **ARTICLE 1UA.9 EMPRISE AU SOL**

1. Dans la bande de 20 m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2. Au-delà de la bande de 20 m, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 m, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

#### **ARTICLE 1UA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

##### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines du même îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m, ou la hauteur de l'immeuble préexistant si la parcelle était construite. Toutefois la hauteur des constructions situées au-delà de la bande des 20 m est limitée à 3,50 m.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être admise dans le secteur 1UAa pour respecter les dispositions du plan masse.

Dans le secteur 1UAb, cette hauteur est limitée à 7 m.

Dans les zones inondables identifiées au plan de prévention des risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la hauteur par rapport à la cote des plus hautes eaux, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

## **ARTICLE 1UA.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentés :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

##### b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes " canal " de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

##### c) Débords avals de la couverture :

Ils doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile " canal " peut être utilisée pour sa réalisation.

##### d) Souches :

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

#### 2.2 Les façades :

##### a) Revêtement :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.

Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

##### b) Percement :

La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30 %.

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de rapprocher des ouvertures anciennes.

On peut admettre une proportion horizontale dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

c) Aménagements extérieurs :

Les menuiseries et les volets doivent être de type " traditionnel " de préférence en bois verni, ou peints.

d) Balcons :

Les balcons doivent être identiques à ceux des constructions anciennes environnantes, et ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.

### 2.3 Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins.

Les panneaux en béton moulés dits " décoratifs " et les grillages sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

## **ARTICLE 1UA.12 STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE 1UA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1UA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 1UA.15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2UA**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de service et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2UA.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés.

#### **ARTICLE 2UA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'article R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2UA.3 ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1. Accès :**

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

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

## **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité de piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 2UA.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

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

#### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

### **3. Electricité – Téléphone :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

### **4. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **ARTICLE 2UA.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2UA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

2. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas :

- a) De reconstructions sur emprises pré-existantes.
- b) D'un projet de construction qui intéresse un terrain ayant au moins 20 m de façade sur voie.
- c) D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain.

## **ARTICLE 2UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

- a) Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite ;
- b) Soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- c) Soit être reconstruit sur emprises pré-existantes.

## **ARTICLE 2UA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE 2UA.9 EMPRISE AU SOL**

1. Dans la bande de 20 m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2. Au-delà de la bande de 20 m ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 m, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.
3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants ou de la restructuration d'un îlot.

## **ARTICLE 2UA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m et 15 m dans le cas de la restructuration totale ou partielle d'un îlot. Toutefois la hauteur des constructions situées au-delà de la bande des 20 m est limitée à 3,50 m sauf dans le cas de la restructuration d'un îlot.

Dans les zones inondables identifiées au plan de prévention des risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la hauteur par rapport à la cote des plus hautes eaux, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 2UA.11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.

##### b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes " canal " de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

c) Souches :

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

## 2.2 Les façades :

a) Revêtement :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.

Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

b) Percements :

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de rapprocher des ouvertures anciennes.

On peut admettre une proportion horizontale dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

c) Aménagements extérieurs :

Les menuiseries et les volets doivent être de type " traditionnel " de préférence en bois verni, ou peints.

d) Balcons :

Les balcons doivent être identiques à ceux des constructions anciennes environnantes, et ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.

## 2.3 Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins.

Les panneaux en béton moulés dits " décoratifs " et les grillages sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 2UA.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :



- 1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ;
- 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements intérieurs et aux changements de destination d'immeubles existants. Il ne s'applique pas non plus aux extensions ou aux surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

1 place par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtellerie :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 300 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Des dispositions différentes pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains. Toutefois, le projet devra néanmoins comporter un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE 2UA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

## **SECTION III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2UA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2UA.15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone centrale d'habitat, de service et d'activités où les bâtiments doivent être essentiellement construits en ordre continu.

Elle comprend un sous-secteur UBz correspondant à la ZAC Chabran.

### **SECTION I. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les lotissements et les groupes d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par arrêté préfectoral du 5 août 2001, les constructions nouvelles doivent respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

#### **ARTICLE UB.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé à l'article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-3 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits. La portion du terrain prise en compte

pour le calcul de la pente est celle supportant la construction et ses abords. Toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'un plan de nivellement permettant d'apprécier la configuration du terrain.

Toutefois, sous réserve des dispositions des PPRn (inondation, mouvements de terrain...), les remblais mineurs situés en amont des bâtiments à édifier et par eux retenus sont autorisés, ainsi que les remblais mineurs destinés à aménager des restanques d'une hauteur maximale de 1m à proximité immédiate du bâtiment à construire.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

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

Les accès seront aménagés de manière à ne pas gêner le trafic sur les voies publiques lors des manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité de piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE UB.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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

#### **2. Assainissement :**

##### **a) Eaux usées et eaux vannes :**

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

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

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

**3. Electricité – Téléphone :**

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 KV et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

**4. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

**ARTICLE UB.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UB.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
  - 15 m de l'axe des routes nationales
  - 10 m de l'axe des routes départementales
  - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Toutefois en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement s'il existe déjà des bâtiments sur cette limite.

2. Des implantations différentes sont admises dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

## **ARTICLE UB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- a) La hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m sur cette limite.
- b) S'il existe déjà une construction sur cette limite.
- c) Dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bande.

2. Pour les autres cas, les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

3. Dans le sous-secteur UBz, les constructions devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.

En bordure des emprises publiques indiquées au document graphique, les constructions nouvelles seront implantées à la limite de l'alignement futur ou en recul tel que porté au document graphique. Toutefois, cette implantation des constructions à la limite de l'alignement futur ou en recul pourra n'être que partielle, sous réserve que le retrait ne concerne pas plus de 20% du linéaire de la façade concernée.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes.

## **ARTICLE UB.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Dans le sous-secteur UBz, les constructions nouvelles pourront être implantées soit en contiguïté, soit en respectant une distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).

## **ARTICLE UB.9 EMPRISE AU SOL**

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

Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lots de lotissements ou groupes d'habitations pour améliorer l'inscription au site du projet.

2. Dans le sous-secteur UBz, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UB.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les bâtiments publics lorsque cela se justifie pour des raisons techniques ou l'extension des bâtiments publics existants ayant déjà une hauteur supérieure à la règle précitée.

Dans les zones inondables identifiées au plan de prévention des risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la hauteur par rapport à la cote des plus hautes eaux, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

3. Dans le sous-secteur UBz, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 14 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE UB.11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentas :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Dans le sous-secteur UBz, lorsque la couverture des constructions est réalisée sous la forme de toitures à pentes, celles-ci sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

- dans le sous-secteur UBz, qu'elles soient soit accessibles et traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières), soit végétalisées et intégrant un arrosage automatique.

b) Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules autorisées les tuiles rondes " canal ".

Ne sont pas soumis à cette règle les bâtiments publics.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

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

## 2.2 Les façades :

a) Revêtement :

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

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Dans le sous-secteur UBz, les clôtures constituées de murs pleins pourront être autorisées à condition qu'elles participent au dessin des façades des constructions et qu'elles soient revêtues du même parement.

Les panneaux en béton moulé dits " décoratifs " sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Toutefois, dans le sous-secteur UBz, cette hauteur pourra être dépassée pour des raisons impératives de sécurité liées à la destination de la construction ou dans le cas d'équipements publics.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.



Dans le sous-secteur UBz, les murs bahuts sont interdits.

## **ARTICLE UB.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements,
- et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements intérieurs et aux changements de destination d'immeubles existants. Il ne s'applique pas non plus aux extensions ou aux surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

1 place par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtellerie :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès de dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 300 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le sous-secteur UBz :

### 3.1 Dispositions générales :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

b) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

c) Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction.

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### 3.2 Normes de stationnement :

a) Constructions à vocation d'activités hôtelières, para-hôtelières, de commerce, de services et de bureau : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Constructions à usage de foyer de personnes âgées : 1 place pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Constructions à usage d'équipements publics : les aires de stationnement liées à ces équipements sont assujetties aux dispositions réglementaires définies à l'article UB.12 3.2 b). Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

e) Constructions à usage d'habitat :

- Logements non aidés : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement.
- Toutefois, pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n°91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par 100 m<sup>2</sup> de plancher. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

## **ARTICLE UB.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation et 30% pour les autres constructions.

2. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toute demande de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

4. Dans le sous-secteur UBz, les aménagements prescrits par le présent article font l'objet d'un plan détaillé établi selon les règles de l'art et annexé à la demande d'autorisation de construire. Espaces libres et espaces verts à aménager :

Les espaces verts et espaces libres non affectés au stationnement devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Les espaces verts devront bénéficier d'un arrosage automatique. Lorsque la végétalisation est prévue sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Dans le sous-secteur UBz, la surface de plancher autorisée est de 72 000 m<sup>2</sup>.

La définition de la surface de plancher est celle donnée à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UB.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat et de services où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.

Cette zone comprend 2 secteurs UCb et UCc de densité plus faible.

Elle comprend des sous-secteurs indicés « f » correspondant aux périmètres de protection autour des captages des Incapis, de Ste Anne et du Pont d'Aups.

### **SECTION I. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux l'articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ZAC...) comprenant des équipements ou espaces communs doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En bordure de la RD 1555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

#### **ARTICLE UC.2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visés à l'article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444.3 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits. La portion du terrain prise en compte

pour le calcul de la pente est celle supportant la construction et ses abords. Toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'un plan de nivellement permettant d'apprécier la configuration du terrain.

Toutefois, sous réserve des dispositions des PPRn (inondation, mouvements de terrain...), les remblais mineurs situés en amont des bâtiments à édifier et par eux retenus sont autorisés, ainsi que les remblais mineurs destinés à aménager des restanques d'une hauteur maximale de 1m à proximité immédiate du bâtiment à construire.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

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

Les accès seront aménagés de manière à ne pas gêner le trafic sur les voies publiques lors des manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité de piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE UC.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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

#### **2. Assainissement :**

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

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

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, à l'exception des secteurs indicés « f » où le raccordement au réseau public est obligatoire, les habitations individuelles, ainsi que certaines constructions liées à l'hôtellerie peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées et leurs vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

### **3. Electricité – Téléphone :**

Pour les nouveaux projets de construction, les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 KVA et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **4. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **ARTICLE UC.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, la superficie minimale de tout terrain doit être de :
  - 500 m<sup>2</sup> s'il est raccordé au réseau public d'assainissement
  - 1200 m<sup>2</sup> s'il n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.
2. Dans le secteur UCb, la surface minimale de tout terrain doit être de 1500m<sup>2</sup>.
3. Dans le secteur UCc, la surface minimale de tout terrain doit être de 1200m<sup>2</sup>.
4. Toutefois, il ne peut y avoir qu'un seul logement ou un seul hôtel par tranche de terrain correspondant à la surface minimale et ces surfaces doivent être comprises dans les zones constructibles.

5. Une superficie moindre peut être admise pour l'extension (dans les limites du C.O.S.) des constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du plan d'occupation des sols soit le 30 mars 1989.

6. En zone UC, pour permettre la réalisation d'un assainissement non collectif, toute parcelle bâtie issue de la division d'une unité foncière doit avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup> si elle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement.

#### **ARTICLE UC.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :  
- 35 m de l'axe de la RD 1555 et du CD 562 pour les habitations  
- 25 m de l'axe de la RD 1555 et du CD 562 pour les autres constructions  
- 10 m de l'axe des autres routes départementales  
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

#### **ARTICLE UC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.

La condition de hauteur fixée ci-dessus ne s'applique pas aux constructions jumelées ou en bande, ni aux constructions s'adossant à un bâtiment existant édifié en limite séparative (dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant).

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

#### **ARTICLE UC.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE UC.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UC.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m, mesurés à l'égout du toit.

Toutefois un dépassement de cette règle peut être admis pour les équipements publics (ou leur extension) à implanter sur une unité foncière supportant déjà un bâtiment dont la hauteur excède la règle pré-citée, sans toutefois dépasser la hauteur déjà existante.

## **ARTICLE UC.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentés :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.

##### b) Couvertures :

Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

##### c) Souches :

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

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

#### 2.2 Les façades :

##### a) Revêtement :

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



Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Sont autorisés les abris de jardin annexes préfabriqués, en bois et non couverts de tuiles rondes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Ils seront impérativement peints dans une teinte similaire à celle de la construction principale lorsqu'ils sont installés à proximité de celle-ci.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux en béton moulé dits " décoratifs " sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

## **ARTICLE UC.12      STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements,
- et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

1 place par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtellerie :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## **ARTICLE UC.13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 8.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

Il est réduit à 0,15 pour les constructions non raccordées au réseau public d'assainissement ainsi que dans les secteurs UCb et UCc.

Toutefois le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UC.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis dans le cas de restauration, reconstruction et extension des bâtiments existants, antérieurement à la date d'approbation du présent document.

Cette extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du présent document.

Ce dépassement est assujéti au versement de la participation prévue aux articles L.332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur indicé « f » qui correspond au périmètre de protection autour du captage des Incapis,
- un sous secteur UDa où la hauteur des constructions est supérieure.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations, à raison d'un seul logement de fonction par lot.
- Les lotissements industriels doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En bordure de la RD 1555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.
- Un secteur UDb dans lequel, en raison des risques d'inondation, l'édification de nouvelles constructions ne peut être autorisée que si une mise hors d'eau de l'emprise des bâtiments a été faite au préalable.

#### **ARTICLE UD.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UD.1.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'article R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.

- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD.3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UD.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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

#### **2. Assainissement :**

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée par des canalisations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'assainissement.

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

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, à l'exception du secteur UDF où le raccordement au réseau public est obligatoire, les logements ainsi que certaines constructions industrielles peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

##### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au

schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

### **3. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **ARTICLE UD.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale de tout terrain non raccordé au réseau public d'assainissement doit être au minimum de 1 200 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UD.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RD 1555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RD 1555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations et d'agrandissements de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- a) S'il existe déjà une construction sur cette limite.
- b) Dans le cas de réalisation de constructions jumelées.
- c) Les rampes d'accès au sous-sol, en zone UDa.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UD.9 EMPRISE AU SOL**

50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UD.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m, sauf dans le sous secteur UDa où elle est portée à 9m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.

## **ARTICLE UD.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

a) Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

b) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

c) Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

d) Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou des claires-voies.

Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

#### **ARTICLE UD.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage artisanale ou industriel :

1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) Pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

#### **ARTICLE UD.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

2. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

3. Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UD.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de la Défense Nationale.

Cette zone recouvre, entre autre, des terrains affectés à l'école d'application de l'Artillerie.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- les constructions compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable dans la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux l'articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En bordure de la RN 555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

#### **ARTICLE UE.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning visé à l'article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE.3 ACCES ET VOIRIE**

##### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.



## **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE.4        DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

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

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les logements ainsi que certaines constructions industrielles peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales :

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

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

## **ARTICLE UE.5        CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UE.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
  - 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
  - 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
  - 10 m de l'axe des autres routes départementales
  - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations et d'agrandissements de constructions préexistantes.

## **ARTICLE UE.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée s'il existe déjà une construction sur cette limite.

## **ARTICLE UE.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE UE.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UE.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.
- Les installations soumises au secret de la Défense Nationale.

## **ARTICLE UE.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

a) Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

b) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

c) Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables.

Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur.

## **ARTICLE UE.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage artisanale ou industriel :

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface développée hors œuvre.

b) Pour les constructions à usage de bureaux, commerce ou services :

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface développée hors œuvre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## **ARTICLE UE.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

2. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

3. Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UE.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UP.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les équipements publics ou collectifs.
- Les logements de fonction.
- Les installations et travaux divers.
- Pour les constructions existantes les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments, et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76.663 du, 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

#### **ARTICLE UP.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 1 sont interdites.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UP.3 ACCES ET VOIRIE**

##### **1. Accès :**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

##### **2. Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

#### **ARTICLE UP.4        DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Eau potable :**

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

##### **2. Assainissement :**

###### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

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

###### b) Eaux pluviales :

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

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

##### **3. Electricité – Téléphone :**

Les réseaux, d'électricité de tension inférieure à 20 KV et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

##### **4. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

#### **ARTICLE UP.5        CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UP.6        IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes,
- dans le cas de projets qui respectent et améliorent le caractère urbain du site.

**ARTICLE UP.7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UP.9            EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UP.10        HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

**2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- L'extension des équipements publics existants ayant déjà une hauteur supérieure à la règle.

**ARTICLE UP.11        ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE UP.12        STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors oeuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ; et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors oeuvre.

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

1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors oeuvre.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para- hôtelier :

1 place par chambre

e) Pour les publics ou collectifs :

le nombre de places de stationnement réalisées doit être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

### **ARTICLE UP.13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Usb**

### **Caractère de la zone :**

Le secteur Usb est destiné à accueillir des activités et des services et correspondant au Parc d'Activités de Ste Barbe.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Usb.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollution incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions ou installations à usage :
  - . d'activités de production et de recherche
  - . de bureaux
  - . de formation, de séminaires et de congrès
  - . de restauration
  - . de services
  - . de commerces liés à une activité de production ou de maintenance sur place
  - . d'établissements hospitaliers et médicaux
  - . d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
  - . d'équipements collectifs
  - . de loisirs
  - . de stationnement ;
- les groupements d'activités ;
- le stockage à l'air libre à condition qu'il soit annexe et nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée sur place ;
- les installations classées ;
- les équipements et ouvrages publics ou privés à vocation sportive ou socioculturelle, et leurs services induits, situés dans l'emplacement réservé pour espace vert, sous réserve qu'ils s'intègrent à l'aménagement paysager de celui-ci ;
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5 % de la surface de plancher autorisée et à condition que les habitations soient intégrées dans le ou les bâtiments principaux.

## **ARTICLE Usb.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Usb 1 sont interdites.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Usb.3 ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section I du présent règlement de la zone et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules qui sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être soumises pour avis aux services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées de revêtement.

La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2 ou de bordures arasées.

La collecte des eaux pluviales des voiries, lorsqu'elle nécessitera l'emploi de caniveaux, sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

### **ARTICLE Usb.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme à la réglementation en vigueur

#### **2. Assainissement eaux usées :**

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le système d'évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la ville de Draguignan et en recueillir l'agrément par le biais d'une convention spéciale de déversement.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents, en cas de défaillance du système de pré-traitement, puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

### **3. Assainissement eaux pluviales :**

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes devront être évacuées dans la parcelle correspondante pour infiltration, suivant les prescriptions fournies par les services compétents et conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement, aux aires de stockage et aux circulations autres que piétonnes devront se rejeter obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public et devront faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet, ce pré-traitement ayant reçu l'accord des services compétents.

L'installation en amont du branchement au réseau public devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents, en cas de défaillance du système de pré-traitement, puissent être stockés jusqu'au fonctionnement correct de ce système.

### **4. Autres réseaux :**

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, télécommunications et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de la voirie et des espaces publics.

## **ARTICLE Usb.5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Usb.6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au document graphique (plan 2<sup>e</sup>).

A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain.

Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente être imposée par les services compétents.

## **ARTICLE Usb.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 m minimum de la limite de propriété.

## **ARTICLE Usb.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiment eux mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 m.

## **ARTICLE Usb.9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Usb.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou en haut de l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 m.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité sur place (antenne, cheminées, silos, etc.).

## **ARTICLE Usb.11 ASPECT EXTERIEUR**

L'ensemble des dispositions ci dessous, devra être illustré et motivé par tout document nécessaire joint dans le cadre du volet paysager au dossier de demande de permis de construire.

### **1. Constructions :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du parc d'activités Ste Barbe ou des lieux avoisnants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleur et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Les terrains du parc d'activité de Ste Barbe étant situés en contrebas de la route départementale 59, les toitures des bâtiments devront être traitées avec beaucoup de soin. Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.

Le volet paysager devra tenir compte de la perception spécifique du bâtiment depuis la RD 59. Les toitures seront obligatoirement de couleur verte.

Les façades autres que la façades d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades des bâtiments.

Un nuancé des teintes employées ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés y compris en superstructure devront être joints au dossier de demande de permis de construire.

## **2. Aspect extérieur des réseaux**

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article Usb.4-4 alinéa 2.

L'esthétique des candélabres et autres dispositifs d'éclairage devra être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur.

## **3. Clôtures**

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération toutes les clôtures, de quelque nature que ce soient, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être décrits dans le cadre de la demande d'autorisation.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

## **4. Publicité- Enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur place, toute publicité sur le terrain est interdite.

Les enseignes devront être décrites dans le cadre de la demande d'autorisation.

## **5. Zones de dépôts non couvertes**

Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

## **ARTICLE Usb.12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules légers devra être assuré de manière préférentielle dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers aménagés le long des voies publiques.

Une convention d'occupation entre le propriétaire et/ou le gestionnaire de ces espaces collectifs et l'acquéreur de la parcelle sera constituée à cet effet.

Dans l'hypothèse où les places de stationnement prévues dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaire par le projet, le stationnement des véhicules légers ou les deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées sera exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement de véhicules légers nécessaires seront calculées de la manière suivante, en appliquant la norme la moins contraignante :

1) Pour les établissements industriels, de maintenance et de logistiques :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette,

2) Pour les bureaux :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette,

3) Pour les établissements de commerces :

Une aire de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,

4) Pour les constructions à usage d'habitation :

2 aires de stationnement par logement,

5) Pour les hôtels et restaurants :

9 aires pour dix chambres et 1 aire 1/2 pour 10 m<sup>2</sup> de salle restaurant,

6) Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement réalisé doit être adapté à la capacité d'accueil.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES LOURDS ET UTILITAIRES :**

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

## **ARTICLE Usb.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste

de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en dalles gazon.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30% de la superficie du lot. Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en dalles gazon devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 80 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol et à 2,50 m sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire.

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Usb.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface Hors Œuvre Nette est fixée à 70 000 m<sup>2</sup>

#### **ARTICLE Usb.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone peu équipée, destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat, à l'hôtellerie ou à la para-hôtellerie.

Le secteur 1NAa est exclusivement réservé aux activités industrielles et commerciales.

Le secteur 1NAp est exclusivement réservé à la construction d'un centre pénitentiaire et aux constructions et équipements qui lui sont liés.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1NA.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOLS ADMISES**

- Les Z.A.C. compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve que les constructions soient raccordées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

- Les logements de fonction dans le secteur 1NAa (dans le cadre d'une ZAC).

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux l'articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

- En bordure de la RN 555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

- Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments, et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.

- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au Plan d'Occupations des Sols.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Un secteur 1NAb dans lequel, en raison des risques d'inondation, l'édification de nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que si une mise hors d'eau de l'emprise des bâtiments a été faite au préalable.

Dans le secteur 1NAp :

- les établissements pénitentiaires, les constructions et installations liées à leur fonctionnement,



- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

## **ARTICLE 1NA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

- Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles visées à l'article 1NA.1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sauf dans le cadre d'une Z.A.C.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les PRL et les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et suivants.
- Les lotissements et les groupes d'habitations.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1NA.3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

#### **2. Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

### **ARTICLE 1NA.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1NA.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1NA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales et de la future rocade
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.
- b) Dans le cas de projets qui respectent et améliorent le caractère urbain du site.

3. Secteur 1NAp :

Les constructions et le mur d'enceinte doivent être implantés à 75 m minimum de l'axe de la RD 562.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 mètre par de l'alignement des voies.

Les autres installations significatives (clôtures de grande hauteur, stationnement...) doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la RD 562.

Des adaptations pourront être autorisées sous réserve de justifications techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ouvrages d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1NA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

#### **ARTICLE 1NA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1NA.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 1NA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Dans le secteur 1NAp :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des établissements pénitentiaires (miradors, pylônes, antennes, support de filins anti-hélicoptères...).

## **ARTICLE 1NA.11 ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

Dans le secteur 1NAp :

Les constructions et installations diverses doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir de leur intégration dans l'environnement naturel.

### **1. Façades**

Les revêtements des façades doivent être en harmonie avec les constructions environnantes ou conforter une architecture innovante.

Les bâtiments hors enceinte doivent avoir une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques des matériaux et couleurs locales.

Les constructions ou parties de constructions vues depuis la RD 562 à partir de l'entrée doivent être traitées de manière soignée.

### **2. Clôtures**

Les clôtures grillagées seront toutes de couleur identique : vert foncé.

La hauteur n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1NA.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ; et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre.

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

1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Dans le secteur 1NAp : non réglementé.

## **ARTICLE 1NA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

Dans le secteur 1NAp :

Autour de l'établissement pénitentiaire, les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement.

Les espaces libres de construction, de voirie et de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les emprises accueillant les merlons, les talus de terrassement, les bassins de rétention, etc..., doivent être intégrés par un accompagnement végétal en harmonie avec l'environnement (sous réserve des dispositions de la 1<sup>ère</sup> phrase ci-dessus).

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement paysager et faire l'objet d'un plan masse de plantations. L'espace compris entre la RD 562 et le stationnement des véhicules doit être particulièrement soigné.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1NA.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1NA.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone peu équipée, destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités compatibles avec une zone d'habitat central.

La zone 2NA de la gare est ainsi réservée à de l'habitat, des services, un hôtel, des commerces de détail et éventuellement une résidence pour personnes âgées.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2NA.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au Plan d'Occupations des Sols.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dépôts et des garages de caravanes dans le cadre d'une ZAC.
- Les Z.A.C. compatibles avec le caractère de la zone si la surface du projet est égale ou supérieure à 1 ha.
- En bordure de la RN 555, du CD 557 et de la future rocade, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 sont autorisées dans le cadre d'une ZAC, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

#### **ARTICLE 2NA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles visées à l'article 2NA 1.
- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.
- Le stationnement isolé de caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les campings-caravaning prévus à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2NA.3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

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

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défenses contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE 2NA.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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

#### **2. Assainissement :**

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

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

##### b) Eaux pluviales :

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

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

### **3. Electricité – Téléphone :**

Les réseaux, d'électricité de tension inférieure à 20 KV et de téléphone doivent être souterrains.

### **4. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **ARTICLE 2NA.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2NA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales et de la future rocade
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.
- b) dans le cas de projet qui respectent et améliorent le caractère urbain du site.

## **ARTICLE 2NA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.

La condition de hauteur fixée ci-dessus ne s'applique pas aux constructions jumelées ou en bande, ni aux constructions s'adossant à un bâtiment existant édifié en limite séparative (dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant).

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la longueur de la construction ne doit pas excéder 10 m.

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.



## **ARTICLE 2NA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

## **ARTICLE 2NA.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des habitations est limitée à 40 % de la superficie du terrain. Elle est portée à 50 % pour les autres constructions.

## **ARTICLE 2NA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

b) Dans la zone 2NA de la Gare, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 m.

c) Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 2NA.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentès :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- Qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.

b) Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes " canal ".

Toutefois, une couverture différente peut être admise pour les constructions à usage commercial ou artisanal, sous réserve que les projets soient bien intégrés au site.

c) Souches :

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

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

## 2.2 Les façades :

a) Revêtement :

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

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuse.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux en béton moulé dits " décoratifs " sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0.60 m de haut, en dehors des zones inondables.

## **ARTICLE 2NA.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ;
- et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :  
1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de services :  
1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier :  
1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 300 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421.3 et R.332 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2NA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation et 30 % pour les autres constructions.

2. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut

3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2NA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

### **ARTICLE 2NA.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du COS est uniquement autorisé dans le secteur 2NA de la gare pour la réalisation de projets hôteliers ou para-hospitaliers.

## **CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3NA**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir des équipements liés aux loisirs, au tourisme et au sport.

Cette zone comprend un sous secteur indicé « f » qui correspond au périmètre de protection autour du captage du Pont d'Aups.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3NA.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Pour les constructions existantes : les travaux visant à améliorer le confort, la solidité, ou l'extension des habitations existantes dans la limite de 30 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
2. Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan d'occupation des sols et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits dans le cadre d'une ZAC.
4. Les équipements sportifs sous réserve qu'ils soient bien intégrés aux caractéristiques du site.
5. Les logements de fonction dans la limite d'un logement par projet et les équipements techniques directement liés au bon fonctionnement de la zone.
6. Les hôtels et services liés à l'activité de la zone s'ils sont réalisés dans le cadre d'une Z.A.C.
7. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning visé à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme s'ils sont réalisés dans le cadre d'une Z.A.C.

#### **ARTICLE 3NA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles visées à l'article 3NA.1.
2. Les lotissements et les groupes d'habitations.
3. La création d'installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone.
4. Le stationnement isolé de caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Les PRL.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3NA.3 ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 3NA.4 DESSERTES PAR LES RESEAUX**

Dans le sous secteur 3NAf, le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

### **ARTICLE 3NA.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 3NA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet.

### **ARTICLE 3NA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

### **ARTICLE 3NA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE 3NA.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 3NA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

#### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle :

1. Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent absolument.
2. La restauration et l'extension des constructions existantes dans ce dernier cas la hauteur peut être sensiblement identiques à 1 m près à celle de l'ancienne construction.

#### **ARTICLE 3NA.11 ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 3NA.12 STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE 3NA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3NA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 3NA.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone rurale principalement réservée à l'habitat résidentiel diffus n'ayant pas vocation à être urbanisée de façon importante et où les opérations d'ensemble sont interdites. Elle comprend un secteur NBa et un secteur NBb de densités plus faibles.

Cette zone comprend un sous-secteur indicé « f » qui correspond au périmètre de protection autour du captage du Pont d'Aups.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, pour les bâtiments réalisés dans des zones dont la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume de ces bâtiments et les remblais sont interdits. les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits. La portion du terrain prise en compte pour le calcul de la pente est celle supportant la construction et ses abords. Toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'un plan de nivellement permettant d'apprécier la configuration du terrain.

Toutefois, sous réserve des dispositions des PPRn (inondation, mouvements de terrain...), les remblais mineurs situés en amont des bâtiments à édifier et par eux retenus sont autorisés, ainsi que les remblais mineurs destinés à aménager des restanques d'une hauteur maximale de 1m à proximité immédiate du bâtiment à construire.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En bordure de la RD 1555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

#### **ARTICLE NB.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R.443-7 du code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.



- Les PRL et les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et suivants.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les dépôts et garages de caravanes visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB.3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

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

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

#### **2. Voirie :**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE NB.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable :**

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

Toutefois, dans le cas où le réseau n'existe pas encore, à l'exception du sous secteur indicé « f » où le raccordement au réseau public est obligatoire, cette alimentation peut être effectuée par captage, forage ou puits, sous réserve que le débit et la potabilité de l'eau soient assurés.

#### **2. Assainissement :**

##### **a) Eaux usées et eaux vannes :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduaires polluantes dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, à l'exception du sous secteur indicé « f » où le raccordement au réseau public est obligatoire, les habitations individuelles ainsi que certaines constructions liées à l'hôtellerie peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

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

### **3. Electricité - Téléphone :**

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 KV et les supports PTT doivent être en bois.

Quand le réseau EDF / basse tension existe, le réseau PTT doit utiliser les supports existants.

## **ARTICLE NB.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieur à :

- 1500 m<sup>2</sup> et 4000 m<sup>2</sup> si le terrain n'est pas raccordé au réseau d'eau public
- 4000 m<sup>2</sup> dans le secteur NBa
- 8000 m<sup>2</sup> dans le secteur NBb.

Toutefois, il ne peut y avoir qu'un seul logement ou qu'un seul hôtel par tranche de terrain correspondant à la surface minimale et ces surfaces doivent être comprises dans les zones constructibles.

2. Une superficie moindre peut être admise à l'intérieur de lots de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent règlement.

3. Une superficie moindre peut être admise pour l'extension (dans les limites du C.O.S.) des constructions existantes avant la date d'approbation de la révision totale du POS, soit le 30 mars 1989.

#### **ARTICLE NB.6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations et d'agrandissements de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations approuvés antérieurement, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

#### **ARTICLE NB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 4m au moins des limites séparatives ; toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative peut être autorisée pour les annexes (garages, ...) sous réserve que leur taille soit limitée et que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50m sur cette limite.

#### **ARTICLE NB.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE NB.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE NB.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

##### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE NB.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. 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.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentés :

La couverture doit être en général à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées.

##### b) Couvertures :

Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

##### c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

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

#### 2.2 Les façades :

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

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

Sont autorisés les abris de jardin annexes préfabriqués, en bois et non couverts de tuiles rondes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Ils seront

impérativement peints dans une teinte similaire à celle de la construction principale lorsqu'ils sont installés à proximité de celle-ci.

### 2.3 Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratif » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

## **ARTICLE NB.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

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

1 place par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage hôtelier:

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## **ARTICLE NB.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol et à la région.

3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toute demande de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

Il est réduit à:

- 0,05 dans le secteur NB lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau d'eau public
- 0,05 dans le secteur NBa
- 0,03 dans le secteur NBb.

#### **ARTICLE NB.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis dans le cas de restauration, reconstruction et extension des bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation de la révision du plan d'occupation des sols.

Cette extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du présent document.

2. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis pour la réalisation des hôtels et des maisons de repos.

3. Ce dépassement est assujéti au versement de la participation prévue aux articles L.332.1 est suivants du Code de l'Urbanisme.

## **CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone d'activité agricole protégée. Elle comprend un secteur NCF correspondant au périmètre de protection du forage du Pont d'Aups.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC.1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

- Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les travaux confortatifs, transformations et agrandissements des constructions existantes à usage d'habitation, d'une superficie existante minimale de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette dont l'édification serait interdite dans la zone, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la superficie hors œuvre nette supérieur à 50% de la surface hors œuvre nette existant à la date d'approbation du présent document.
- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.
- Les affouillements et exhaussements du sol compatibles avec le caractère de la zone définis à l'article R442-2 alinéa C du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts et garages de caravanes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les gîtes ruraux s'ils sont aménagés dans ces bâtiments existants.
- En bordure de la RN 555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.
- Les piscines non couvertes sur des terrains supportant déjà une habitation et à proximité immédiate de celle-ci.

#### **ARTICLE NC.2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitation.
- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article NC1.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, alinéas a et b.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les PRL et les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme et suivants.
- Le stationnement isolé de caravanes visés à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC.3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès et une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

### **ARTICLE NC.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisante. Toutefois, dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, à l'exception du sous secteur indicé « f » où le raccordement au réseau public est obligatoire, cette alimentation peut être effectuée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

#### **2. Assainissement :**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement.

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé.

Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositif restituant un effluent épuré.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluent épurés ou non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Dans le secteur Ncf le raccordement au réseau public est obligatoire.

##### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.



## **ARTICLE NC.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les constructions autorisées dans la zone, la surface minimale des terrains doit être de 4000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE NC.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitation.

## **ARTICLE NC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4m au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE NC.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE NC.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE NC.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

## **ARTICLE NC.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Principes générales :**

En aucun cas, les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

### **2. Dispositions particulières :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec les bâtiments voisins, les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les bâtiments annexes et les ajouts.

Les postes électriques doivent être autant que possible intégrés à une construction.

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules autorisées les tuiles rondes " canal ".

### **3. Les clôtures :**

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, claires-voies et des grillages végétalisés.

Les panneaux ajourés en béton moulé dit "décoratifs" sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables.

## **ARTICLE NC.12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE NC.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE NC.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1ND**

### **Caractère de la zone :**

La zone 1ND recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons économiques et cytologiques. Par leur importance, ces espaces possèdent des ressources renouvelables ou non qui pourront être exploitées.

Cette zone comprend un sous secteur indicé « f » qui correspond aux périmètres de protection autour des captages du Malmont- Raillourets, du Dragon, des Incapis et de la colle (commune de la Motte).

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1ND.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES**

- Les équipements d'infrastructure nécessaire au bon fonctionnement de la commune et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La réalisation des équipements inscrits en emplacement réservé.
- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des habitations existantes à usage d'habitation de plus de 50m<sup>2</sup> de SPHO à l'exclusion des ruines, et, leur extension si elle n'excède pas 50% de SPHON existant à la date d'approbation du présent document, sauf dans le secteur 1Nda qui est inconstructible.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les carrières sous réserve du respect de la législation en vigueur.
- Les modes d'occupation des sols visés à l'article R.442.2 alinéa c du code de l'Urbanisme à l'exception des dépôts et garages de caravanes.
- Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales existantes à la date d'approbation du présent règlement, à l'exclusion de toute nouvelle construction à usage d'habitation.
- Les gîtes ruraux s'ils sont aménagés dans les habitations existantes régulièrement édifiées et équipées des commodités (eau potable, assainissement, électricité), et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les zones exposées à un risque naturel prévisible.
- Les piscines non couvertes sur des terrains supportant déjà une habitation et à proximité immédiate de celle-ci.

## **ARTICLE 1ND.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1ND 1.
- Les lotissements et groupes d'habitations.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les modes d'occupation des sols visés à l'article R.442.2 alinéa a et b du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1ND.3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

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

Les accès directs sur le CD 554 sont interdits sauf s'ils sont prévus au plan.

#### **2. Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

### **ARTICLE 1ND.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à

condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

Toutefois, l'alimentation en eau potable (raccordement au réseau public ou alimentation individuelle) doit être conforme aux arrêtés préfectoraux du 20 juin 1990 (pour le forage de la Colle) et du 16 janvier 1996 (pour le forage du Malmont- Raillourets).

## **2. Assainissement :**

### a) Eaux usées et eaux vannes :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé complété par un plateau tellurien.

Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluent non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

Toutefois, l'assainissement (raccordement au réseau public ou assainissement individuel) doit être conforme aux arrêtés préfectoraux du 20 juin 1990 (pour le forage de la Colle) et du 16 janvier 1996 (pour le forage du Malmont- Raillourets).

### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

## **3. Electricité et téléphone (réseaux aériens) :**

Les supports de lignes électriques de tension inférieure à 20 KV, et les supports "P et T" doivent être en bois.

Quand le réseau E.D.F. basse tension existe, le réseau P.T. doit être utiliser les supports existants.

## **ARTICLE 1ND.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1ND.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Sans objet.

## **ARTICLE 1ND.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

## **ARTICLE 1ND.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 1ND.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 1ND.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1ND.11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

## **ARTICLE 1ND.12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE 1ND.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1ND.14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1ND.15    DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2ND**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à recevoir des équipements et des activités liées à leur fonctionnement.

Cette zone recouvre pour l'essentiel la base de loisir de La FOUX.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2ND.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES**

1. Pour les constructions existantes :

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité, ou l'extension des bâtiments dans la limite de 50% de SPHON existant à la date d'approbation du présent règlement ; et leur transformation éventuelle, en hôtel ou service liés à la vocation de la zone.

2. Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan d'occupation des sols et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.

4. Les terrains de golf et autres équipements sportifs sous réserve qu'ils soient bien intégrés aux caractéristiques du site.

5. les logements de fonction dans la limite d'un logement par projet et les équipements techniques directement liés au bon fonctionnement de la zone.

6. Les hôtels et services liés à l'activité de la zone.

7. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé à l'article R.443-7 du Code l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2ND.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITS**

1. Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles visées à l'article 2ND 1.
2. Les lotissements de toute nature.
3. La création d'installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone.
4. Le stationnement isolé de caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'ouverture de toute carrière.
6. Les P.R.L. et les habitations légères de loisir visés à l'article R.444-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**



### **ARTICLE 2ND.3 ACCES ET VOIRIE**

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

### **ARTICLE 2ND.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduaires polluantes dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles, ainsi que certaines constructions à usage hôtelier sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées et vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé complété par un plateau tellurien.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

##### b) Eaux pluviales :

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

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

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

### **ARTICLE 2ND.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2ND.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.

## **ARTICLE 2ND.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

## **ARTICLE 2ND.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 2ND.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 2ND.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- La restauration et l'extension des constructions existantes ; dans ce dernier cas, la hauteur peut être sensiblement identique à 1m près à celle de l'ancienne construction.

## **ARTICLE 2ND.11 ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE 2ND.12 STATIONNEMENT**

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des projets et être situés sur le terrain.

## **ARTICLE 2ND.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2ND.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Toutefois, la SPHON totale constructible sera limitée à 4000 m<sup>2</sup>.

2. La densité des terrains de camping-caravaning est limitée à 50 emplacements à l'hectare.

## **ARTICLE 2ND.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3ND**

### **Caractère de la zone :**

La zone 3ND recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons économiques.

C'est une zone non habitable réservée aux activités de la défense nationale.

Cette zone comprend un sous secteur indicé « f » qui correspond aux périmètres de protection autour du captage de la Colle sur la commune de la Motte.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3ND.1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

- Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les modes d'occupation des sols visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 3ND.2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 3ND 1.
- Les lotissements et groupes d'habitations.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisir visés à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes, soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3ND.3 ACCES ET VOIRIE**

##### **1. Accès :**

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

Les accès directs sur le CD 554 sont interdits sauf s'ils sont prévus au plan.

## **2. Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

## **ARTICLE 3ND.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

Dans le sous secteur indicé « f » l'alimentation en eau potable doit être conforme à l'arrêté préfectoral du 20 juin 1990.

### **2. Assainissement :**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement.

#### a) Eaux usées et eaux vannes :

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé complété par un plateau tellurien.

Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

Dans le sous secteur indicé « f » le dispositif d'assainissement doit être conforme à l'arrêté préfectoral du 20 juin 1990.

#### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

## **ARTICLE 3ND.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE 3ND.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 3ND.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 3ND.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 3ND.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 3ND.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Conditions de mesure :**

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

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

**2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 3ND.11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

**ARTICLE 3ND.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE 3ND.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

## **SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3ND.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 3ND.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ANNEXE**

### **CRITERE DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE**

#### **1. Justifier**

- Ou de l'exploitation effective de la superficie minimale d'installation (S.M.I.) exprimée en polyculture, définie par l'arrêté ministériel du 16 juin 1975,
- Ou d'un programme de conversion d'exploitation agréé.

#### **2. Satisfaire**

Aux conditions fixées par la commission départementale des structures pour la définition de l'exploitation agricole.

#### **3. Répondre**

A l'une des trois conditions suivantes:

- Etre bénéficiaire des prestations de l'AMEXA depuis au moins cinq années.
- Satisfaire aux conditions ouvrant droit à la demande de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, à l'exception des conditions ci-dessous qui ne seraient pas exigées :
  - \* Plan d'investissement minimum.
  - \* Existence d'un corps de ferme sur l'exploitation.
  - \* Assujettissement obligatoire à la T.V.A..
  - \* Adhésion obligatoire au centre de gestion.
- Etre bénéficiaire du statut de promotion sociale en agriculture.

En principe, les critères sont alternatifs pour chacun des paragraphes pris séparément et cumulatifs pour l'ensemble des trois paragraphes.