

SOMMAIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

<u>TITRE I Dispositions générales.....</u>	<u>2</u>
<u>TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines.....</u>	<u>8</u>
<u>TITRE II Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</u>	<u>30</u>
<u>TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles.....</u>	<u>51</u>
<u>TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles.....</u>	<u>56</u>

TITRE I

DISPOSITIONS

GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 2 -PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-8 et R 421-1 à R 421-9 du Code de l'Urbanisme (dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables)
- les articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés
- les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)

- les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme (sécurité publique)
- les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- les dispositions de l'article R 111-15 du Code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement définies aux articles L 1110-1 et L 1110-2 du Code de l'environnement)
- les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)

- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R 111-41 à R 111-46 du Code de l'urbanisme

- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU

- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable (article R 421-12) conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2007

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme

- Demeurent soumis au permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R.421-28)
 - les constructions inscrites au titre des Monuments Historiques ou adossées à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques
 - les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique (périmètre des deux tours et de la chapelle Saint Honorat)
 - les constructions situées dans le site classé du Pic Chabaud.

- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - les lotissements,
 - les périmètres sensibles,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé,
 - les zones d'aménagement concerté
 - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
 - les dispositions des Zones de Publicité Restreinte

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines sont :

- UA : Centre Ancien comprenant les secteurs UAa, UAb et UAc,
- UB : Agglomération à densité forte,
- UC : Zone d'agglomération à densité réduite comprenant les secteurs UC1 et UC2
- UL : Zone urbaine d'équipements sportifs, de loisirs et d'enseignement
- UZ : Zone d'activité comprenant les secteurs UZa, UZb, UZe, UZf, UZs et UZt

Les zones d'urbanisation future sont :

- les zones AUc correspondent aux zones à urbaniser à vocation principalement résidentielle
 - . les zones 1AUc sont les zones aménageables à court-moyen terme comprenant trois secteurs de densité distincts (1AUc1, 1AUc2 et 1AUc3) et un secteur 1AUcf destiné au logement spécifique des gens du voyage.
 - . les zones 2AUc sont les zones aménageables à plus long terme, après modification du Plan Local d'Urbanisme permettant de définir un parti d'aménagement global de la zone.
- les zones AU ℓ correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'accueil et d'hébergement touristique
 - . la zone 1AU ℓ est une zone aménageable à court-moyen terme
 - . la zone 2AU ℓ est une zone aménageable à plus long terme, après modification du Plan Local d'Urbanisme permettant de définir un parti d'aménagement global de la zone.
- Les zones AUz correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'activités économiques.
 - . la zone 1AUz est une zone aménageable à court-moyen terme comprenant des secteurs d'activités tertiaires spécifiques dénommés 1 AUzt
 - . la zone 2AUz (Saint Jean) est une zone aménageable à plus long terme, après modification du Plan Local d'Urbanisme, permettant de définir un parti d'aménagement global de la zone.

La zone agricole est :

- A : zone agricole.

Les zones naturelles sont :

- Na : colline du Château, site emblématique de la ville,
- Nb : massif du Rougadou, topographie et paysage typique de la Provence,
- Nc : autres collines émergeant des espaces urbanisés et contribuant à la trame paysagère
- Nh : le hameau du rocher de Martin correspondant à une ancienne zone urbanisée diffuse (zone NB du POS 2001)
- Nd : berges de la Durance et prolongement d'espaces agricoles soumis aux risques d'inondation, ils assurent également en rive de la Durance, la protection faunistique, géologique et pédologique.
- N ℓ b : accueil de pratiques sportives et de loisirs, aménagements légers
- N ℓ d : aménagement d'un espace à vocation sportive et de loisirs lié aux bords de la Durance
- N ℓ e : aménagement d'un terrain de camping pouvant recevoir des bungalows.

Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les zones dites non aedificandi codifiées aux articles 9 des titre II à IV du présent règlement.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme
- les marges de recul par rapport aux grands axes et grandes infrastructures L.111.1.4
- les reculs minimum
- la localisation de règles architecturales particulières
- la localisation de mas identifiés comme remarquables

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, 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.

ARTICLE 5 : ZONE DE BRUIT ET ISOLATION ACOUSTIQUE

Concernant la prévention contre les nuisances sonores, les constructions génératrices de bruit doivent respecter les contraintes liées aux dispositions de la loi n°92.14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et à l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000 joint en annexe du PLU.

Les arrêtés préfectoraux du 11 décembre 2000 concerne le classement sonore des voies ferrées, autoroutes et routes qui informent le maître d'ouvrage du bâtiment de l'existence de secteurs affectés par le bruit et des règles à respecter en matière d'isolation acoustique.

Les axes routiers suivants sont classés comme axes générateurs de zone de bruit :

- **RD 571**
- **RD 28**
- **RD 34**

En application du décret du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatifs aux documents d'urbanisme et des articles R.123.13 et R.123.14 du code de l'urbanisme, l'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figurent en annexe au PLU.

Les niveaux sonores que les constructions sont tenues de prendre en compte, pour la détermination acoustique des bâtiments à construire, sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dBA)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dBA)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les rues en "U";
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour les voies en tissu ouvert (distance mesurée à partir du bord de la chaussée la plus proche.

ARTICLE 6 : ZONES DE RISQUES

La Commune de Châteaurenard est située dans une zone de sismicité faible n°1a. En conséquence il doit être fait application de la norme NF.P.06-014 dite "règles PS-MI. 89 révisées 92" concernant la construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés; ces règles sont obligatoires dans les communes à risque sismique depuis le 1er Août 1994 pour les maisons individuelles et depuis le 1er Août 1993 pour les autres bâtiments (arrêté du 16 Juillet 1992).

ARTICLE 7 : RAPPELS DE PROCÉDURES

- les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (article L.311.3)
- les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation,
- les constructions de piscine autres que celles définies à l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable ou permis de construire
- l'utilisation de l'eau pluviale en milieu naturel est soumise à autorisation (art. L 13-21-6 et 7 du Code de la Santé Publique),
- les dispositifs d'assainissement non collectif sont soumis au contrôle de la commune ,
- à l'occasion de travaux de terrassement, toute découverte de vestiges archéologiques doit être signalée à la commune,
- les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins domestiques, ayant une incidence sur les eaux souterraines ou superficielles, par prélèvement ou par rejet direct, sont soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article 10 de la loi sur l'eau du 03.01.1992,

ARTICLE 8 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) fixés par les articles 14 des titres II et V du présent règlement ne sont pas applicables :

- aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers.
- aux équipements d'infrastructure, notamment les ouvrages techniques désignés à l'article 13 du présent titre – dispositions générales.

ARTICLE 9 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU ET DES CANAUX

A l'exception des zones UA et UB (centre ville de Châteaurenard), les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux et le réseau secondaire de l'ASA sauf les filioles de desserte localisées et qui constituent un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par les engins mécaniques lourds.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas l'article 6 du règlement à condition de s'implanter dans le prolongement des bâtiments préexistants (sans aggraver l'empiétement dans la marge de recul) ainsi qu'aux ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif d'une surface inférieure à 20 m².

ARTICLE 10 : ZONES INONDABLES

Les zones soumises au risque inondation sont repérées sur les documents graphiques. Le report du projet de Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif.

Dans les zones inondables telles que figurées sur le plan de zonage, le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte de l'aléa inondation (Atlas départemental des zones inondables + Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration).

-Dans les zones d'aléa fort, tout aménagement, extension ou création de logement sera interdite. En outre, pour tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes, doit être mise en oeuvre une aire de refuge située aux étages, adaptée dans ses caractéristiques aux capacités d'accueil de la construction.

-Dans les zones d'aléa faible, pour tout aménagement, extension ou création de logement, le plancher bas habitable devra se situer à au moins 1 mètre au dessus du terrain naturel. En outre, pour tout aménagement ou création de construction susceptible de provoquer un rassemblement de personnes, les effectifs reçus devront disposer d'une aire de refuge située à au moins 1 mètre au dessus du terrain naturel et correspondant à l'occupation des locaux.

En outre, une zone inondable de très faible amplitude, liée au débordement du Réal, concerne une partie du territoire au Sud de la commune. Dans cette zone figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les conditions suivantes:

-Pour tout aménagement, extension ou création de construction, le plancher bas habitable créé devra se situer à au moins 1 mètre au dessus du terrain naturel

-Pour tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts, locaux industriels,...) les effectifs reçus devront disposer d'une aire de refuge située à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel existant et de capacité correspondant à l'occupation des locaux.

ARTICLE 11 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Par délibération en date du 19/07/2006, la Commune a approuvé après enquête publique son schéma d'assainissement pluvial joint au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (plan et rapport). Les dispositions de ce schéma sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

La carte de zonage délimite trois secteurs

- 1) les zones où l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Il s'agit des périmètres de protection rapproché des captages en eau potable de la commune
- 2) les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et des ruissellements
- 3) les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 12 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE :

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits à la suite d'un sinistre non lié à un risque naturel peut être autorisée, dans un délai de quatre ans, à condition de conserver la même destination et de respecter le volume de la construction détruite.

ARTICLE 13 : OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leur spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14..

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE UA

CENTRE ANCIEN

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre ancien de la commune dont le caractère historique et patrimonial, nécessite une insertion harmonieuse des constructions nouvelles et le respect du patrimoine architectural et urbain existant. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent. Elle est divisée en trois secteurs (UAa, UAb et UAc) distinguant des formes urbaines gabaritaires distinctes.

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

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- L'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et des nuisances,
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc...) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les bâtiments doivent s'implanter dans le prolongement des façades des constructions immédiatement voisines avec une possibilité de saillie pour les balcons et les escaliers, sans débordement sur le domaine public. Toutefois, dans les seuls secteurs UAb et UAc, l'implantation de la façade du bâtiment en retrait minimum de 5 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté est autorisée si aucune façade de bâtiment voisin n'existe dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas l'alignement de façade, la surélévation, à l'aplomb du bâti existant, est possible.

Pour les bâtiments implantés le long de l'avenue du Docteur Perrier, repérés au document graphique par le motif correspondant à une « *règle architecturale particulière* », et édifiés à plus de 9 mètres de hauteur, le retrait par rapport à l'alignement doit être de 5 mètres.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, la surélévation, à l'aplomb du bâti existant est possible.

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

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante cinq degrés (45°) au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle est porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa : en aucun cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser la hauteur de la plus haute construction immédiatement voisine. Cependant, pour les constructions implantées à l'alignement le long de l'avenue du Docteur Perrier et rue de l'Egalité, repérées au document graphique par le motif correspondant à une « *règle architecturale particulière* », la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 12 mètres sans toutefois comporter plus de trois étages sur rez-de-chaussée (R+3), et ce sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UAb et UAc: la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 12 mètres dans le secteur UAb
- 9 mètres dans le secteur Uac

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, le long de la rue de l'Egalité, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA.11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre,

- les ouvertures de façades devront être plus hautes que larges,
- les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles rondes,
- les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,
- les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés,
- les enduits de façade devront être frottassés fins en UAa.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) est celle donnée par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation d'une place visiteur par tranche de 5 logements, à compter du troisième logement de chaque tranche. Ces places visiteurs doivent être réalisées en surface sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON

● pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour CENT (100) premiers mètres carrés de S.H.O.N et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de S.H.O.N supplémentaires ;

● pour les constructions à usage de commerce :

- d'une surface de vente inférieure à 75 m², aucune place de stationnement n'est exigée.

- d'une surface de vente comprise entre 75 et 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

- d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente

- d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente

● pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;

● pour les autres établissements recevant du public de type salle de spectacle, de réunion... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies. Parmi ces places de stationnement, des places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite seront programmées selon les normes en vigueur.

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

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes dans toute la mesure du possible.

Pour les unités foncières et les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 750 m², un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à réaliser à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue . Ces espaces seront conçus comme des lieux de vie; ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité foncière, notamment pour les projets de réhabilitation de bâtiments occupant une large part de l'unité foncière.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

AGGLOMÉRATION A DENSITÉ FORTE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UB concerne l'extension ancienne du centre ville. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Il s'agit principalement d'une zone d'habitat à densité forte, continue et en retrait de l'alignement le plus souvent.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial (sauf les extensions visées à l'article UB2),
- Les constructions à usage agricole (sauf les extensions visées à l'article UB 2),
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- l'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et de nuisances,
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc...) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Les bâtiments doivent s'implanter dans le prolongement des façades des constructions voisines avec une possibilité de saillie pour les balcons, sans débordement sur le domaine public.

Toutefois, l'implantation de la façade du bâtiment en retrait minimum de 5 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté est autorisée si aucune façade de bâtiment voisin n'existe dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas l'alignement de façade, la surélévation, à l'aplomb du bâti existant, est possible.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les bâtiments existants situés dans la marge de recul, la surélévation, à l'aplomb du bâti existant est possible.

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

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres. Cependant, pour les constructions implantées à l'alignement le long de l'avenue De Lattre de Tassigny et du boulevard Jules Ferry, repérées au document graphique par le motif correspondant à une « règle architecturale particulière », la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 14 mètres sans toutefois comporter plus de quatre étages sur rez-de-chaussée (R+4).

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre :

- les ouvertures de façades devront être plus hautes que larges,
- les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles rondes,
- les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,
- les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés,

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) est celle donnée par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation d'une place visiteur par tranche de 5 logements, à compter du troisième logement de chaque tranche. Ces places visiteurs doivent être réalisées en surface sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N ;
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour CENT (100) premiers mètres carrés de S.H.O.N et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de S.H.O.N supplémentaires ;
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente;
 - d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente;
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N ;
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les autres établissements recevant du public de type salle de spectacle, de réunion... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies. Parmi ces places de stationnement, des places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite seront programmées selon les normes en vigueur.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Pour les unités foncières et les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 750 m², un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à réaliser à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue . Ces espaces seront conçus comme des lieux de vie; ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité foncière, notamment pour les projets de réhabilitation de bâtiments occupant une large part de l'unité foncière.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE UC

ZONE RÉSIDENTIELLE D'HABITAT A DENSITÉ RESTREINTE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UC couvre essentiellement les nouveaux quartiers d'habitat pavillonnaire. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. La zone UC est développée autour de deux indices de densité UC1 (tissu urbain pavillonnaire) et UC2 (tissu urbain intermédiaire).

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

ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage agricole (sauf les extensions visées à l'article UC 2),
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- L'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et de nuisances,
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc...) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.

Le secteur UC comprend un périmètre d'étude dans le secteur de La Crau (servitude du L 123-2 du Code de l'Urbanisme). A l'intérieur de ce périmètre, les constructions ou installations d'une SHON supérieure à 20 m² sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, ou l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite précédemment fixée, demeurent autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Voies :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation automobile.

Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

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

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL

Aucune emprise de bâtiment n'est autorisée dans la zone non aedificandi inscrite au plan de zonage dans le secteur de l'Arénier.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone
- dans le seul secteur UC2, cette hauteur peut être portée à 9 mètres sans excéder 3 niveaux (R+2) à condition d'être implanté sur une unité foncière existante d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m².

Toutefois, dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant ou autorisé ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre :

- les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles rondes,
- les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,
- les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés,

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) est celle donnée par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation d'une place visiteur par tranche de 5 logements, à compter du second logement. Ces places visiteurs doivent être réalisées en surface sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N ;
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour CENT (100) premiers mètres carrés de S.H.O.N et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de S.H.O.N supplémentaires ;
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente ;
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N ;
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les autres établissements recevant du public de type salle de spectacle, de réunion... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies. Parmi ces places de stationnement, des places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite seront programmées selon les normes en vigueur.

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

ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes dans toute la mesure du possible.

Pour les unités foncières et les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 750 m², un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à réaliser à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue . Ces espaces seront conçus comme des lieux de vie; ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité foncière, notamment pour les projets de réhabilitation de bâtiments occupant une large part de l'unité foncière.

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 0.3 dans l'ensemble de la zone
- toutefois, dans le seul secteur UC2, le C.O.S. est majoré à 0,6 pour les opérations réalisées sur les unités foncières existantes supérieures ou égales à 2 000 m².

CHAPITRE 4- ZONE UL

ZONE D'EQUIPEMENT SPORTIF, DE LOISIRS ET D'ENSEIGNEMENT

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UL est une zone à vocation d'accueil d'équipements publics sportifs, de loisirs, et d'enseignement.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1) Sont autorisées

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public définis à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient d'intérêt public.
- les aires de stationnement telles que définies à l'article UL 12.

2) Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- les constructions à usage sportif, de loisirs et d'enseignement
- les logements de fonction strictement liés aux équipements créés dans la zone, à condition que leur SHON ne dépasse pas 150 m²

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 15 mètres.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies. Parmi ces places de stationnement, des places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite seront programmées selon les normes en vigueur.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés. Les surfaces libres de toute occupation du sol (constructions, aménagements...) devront être traitées en espaces verts ou publics plantés.

Pour les unités foncières et les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 750 m², un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à réaliser à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue. Ces espaces seront conçus comme des lieux de vie; ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – ZONE UZ

ZONE D'ACTIVITE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UZ est affectée aux activités industrielles, artisanales et commerciales, de bureaux, services et hôtellerie. Elle est divisée en six secteurs :

- Le secteur UZa correspond à la zone industrielle des Iscles,
- Le secteur UZb destiné au commerce et aux activités tertiaires avec un niveau de nuisance des activités qui doit être limité,
- Le secteur UZe correspond au Barret, la Tourre et les Lones, et à la zone d'activités jouxtant celle de Rognonas. Ce secteur est réservé également aux activités liées à l'agriculture et à l'agroalimentaire,
- Le secteur UZf situé en bordure Sud de la D 571 à l'Ouest de l'agglomération
- Le secteur UZs destiné à des activités tertiaires est situé au voisinage de l'agglomération avec un niveau de nuisance des activités qui doit être limité
- Le secteur UZt destiné à des activités tertiaires exclusivement

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

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles désignées à l'article UZ 2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2) A l'exception des aménagements et extensions des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UZ2.1, sont également interdites dans les secteurs de la zone UZ I

2.1) dans les secteurs UZa, UZs et UZt

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à usage de commerce

2.2) dans les secteurs UZb et UZt

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à usage d'activités (industries, artisanat)

2.3) dans les secteurs UZb, UZs et UZt

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol liées aux usages d'entrepôt et de stockage

2.4) dans le seul secteur UZa

- Les constructions à usage d'habitation et d'hôtellerie
- Les constructions à usage de bureaux et de services autres que celles rendues nécessaires par l'exercice d'une activité existante (besoins internes).

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

1) Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZa

- L'aménagement et l'extension de toutes les occupations et utilisations du sol existantes à usage d'activités (industrie, artisanat, commerces, entrepôts, bureaux) sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de risques ou de nuisances les rendant incompatibles et inacceptables avec le voisinage résidentiel,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance des établissements et services de la zone et que leur S.H.O.N. totale n'excède pas 120 m²,
- L'extension mesurée ne dépassant pas 30 % de la SHON des constructions existantes à usage d'habitation, sans dépasser 120 m² de SHON totale.

2) Dans le secteur UZb :

Le secteur UZb comprend un périmètre d'étude (servitude du L 123-2 du Code de l'Urbanisme), justifié par une réflexion d'aménagement figurant dans les annexes du dossier de PLU. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions ou installations d'une SHON supérieure à 50 m² sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, ou l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite précédemment fixée, demeurent autorisés.

3) Dans les secteurs UZb, UZs et UZt

- Les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie sont admis.

4) Dans les secteurs UZe, UZf et UZs :

- Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, artisanat, bureaux) sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la filière agro-alimentaire et qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances les rendant incompatibles et inacceptables avec le voisinage résidentiel.

5) Dans les secteurs UZe et UZf

- Les constructions à usage de commerce et d'entreposage sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la filière agro-alimentaire

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

Notamment :

- Dans le secteur UZf et UZs, tout nouvel accès direct sur la RD 571 est interdit.

Seuls peuvent être conservés les accès desservant exclusivement les constructions existantes. Ces accès ne peuvent être maintenus en cas de changement d'affectation ou de destination de ces constructions ou de toute autre transformation augmentant de façon sensible le trafic de ces accès.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

* **Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement préalable au rejet.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

En cas de lotissement : les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration au moyen de bassins de rétention privés si nécessaire. En cas de remblaiement des lots, la côte du terrain fini restera inférieure à la côte minimale de la voie bordant le lot de 15 cm.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Voies: A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul)

Dans les secteurs UZa, les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'axe de la voie au moins égale à :

- 22 mètres de l'avenue de la Durance,
- 15 mètres des autres voies.

Dans le secteur UZe, les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'axe de la voie au moins égale à :

- 15 mètres de la RD 34,
- 5 mètres des autres voies.

Dans le secteur UZb et UZs, les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 5 mètres de toutes les voies

Dans le secteur Uzf, les bâtiments doivent être implantés :

- à une distance de l'alignement de fait au moins égale à 10 mètres le long de la RD 571
- à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des autres voies

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les bâtiments doivent, dans la mesure du possible, être édifiés en limite parcellaire ou dans le prolongement de bâtiments existants.

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

La distance séparant deux bâtiments non jointifs ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette distance peut être adaptée lorsque les dispositions sont compatibles avec les dispositions générales de protection civile.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 15 mètres jusqu'au faitage dans l'ensemble de la zone
- 12 mètres à l'égout du toit dans les secteurs UZb, UZf et UZs,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,8 mètre ou les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Toutefois dans le seul secteur UZa, les clôtures ne peuvent être réalisées qu'en grillage sans parties maçonnées ou opaques.

Dispositions particulières supplémentaires s'appliquant aux secteurs UZe et UZf

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R. 112.2 du Code de l'Urbanisme. Il est exigé :

- pour des constructions à usage de bureaux et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour les CENT (100) premiers mètres carrés de S.H.O.N. et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de S.H.O.N. supplémentaires,
- pour les constructions à usage de commerce
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente comprise entre 200 m² et 500 m²: 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N.,
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, réunions, ...) : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les logements de fonction : 2 places par logement de fonction

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

L'aménagement des aires de stationnement sera localisé pour ¼ au maximum de leur quantité sur la façade avant du ou des bâtiments donnant sur l'emprise publique.

Dans le secteur UZf:

Les surfaces affectées à la circulation et au stationnement des véhicules seront limitées aux seules contraintes de fonctionnement. Elles ne pourront jouxter le domaine public aménagé que sur une distance égale à 50 % maximum de la surface située entre le bâtiment et la limite du domaine public.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement seront plantées selon le ratio suivant : 1 arbre pour 2 places de stationnement.

Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire. Ce plan précis et détaillé comportera :

- implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige) ;
- définition des essences et tailles des végétaux ;
- les plantations conservées.

Dans le secteur UZf :

Lors de l'élaboration des plans masse des projets de construction, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la D 571.

Dans le secteur UZe :

Au lieu-dit "La Chaffine", afin d'isoler le secteur UZe de la zone agricole située au Sud et à l'Est, toute autorisation administrative, concernant les constructions et installations non interdites à l'article UZ1, est subordonnée aux contraintes de plantations :

- maintien des plantations d'alignement existantes
- réalisation des plantations d'alignement à créer, dans les conditions suivantes : bande végétalisée de haute tige, suffisamment large et dense, à feuilles caduques et permanentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE 1AUc ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Ces zones d'urbanisation future à vocation principalement résidentielle, non ou insuffisamment équipées en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), sont appelées à être aménagées à court-moyen terme. Cette zone sera affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel (principe de mixité urbaine).

L'exigence d'une organisation rationnelle de ce nouveau quartier conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte, ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend les sous-secteurs :

- 1AUc1 reprenant la forme urbaine générale développée dans les quartiers résidentiels
- 1AUc2 marquée par un renforcement des capacités d'accueil sur des terrains reconnus comme proches du centre ville et propices à la réalisation de logements pour actifs,
- 1AUc3 permettant la réalisation de logements collectifs
- 1 AUcf destiné à l'accueil des gens du voyage

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

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage agricole à l'exception des extensions visées à l'article 1AU 2,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUc (et en particulier les constructions à usage d'habitat) dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble la zone.
- Les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- L'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et de nuisances,
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc...) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE 1AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation particulière et peut être subordonnée à un traitement préalable au rejet.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE 1AUc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 1AUc 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante cinq degrés (45°) au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle est porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone
- 9 mètres dans le secteur 1AUc 2 sans excéder trois niveaux, à condition d'être implanté sur une unité foncière d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m².
- 14 mètres dans le seul secteur 1AUc3 sans excéder 4 niveaux

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut également être supprimée le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cages d'ascenseur, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre :

- les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles rondes,
- les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) est celle donnée par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation d'une place visiteur par tranche de 5 logements, à compter du troisième logement de chaque tranche. Ces places visiteurs doit être réalisées en surface sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N ;
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour CENT (100) premiers mètres carrés de S.H.O.N et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de S.H.O.N supplémentaires ;
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente;
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente ;
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N ;
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les autres établissements recevant du public de type salle de spectacle, de réunion... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies. Parmi ces places de stationnement, des places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite seront programmées selon les normes en vigueur.

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

ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes dans toute la mesure du possible.

Pour les unités foncières et les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 750 m², un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à réaliser à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue . Ces espaces seront conçus comme des lieux de vie; ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé :

-à 0,3 dans les zones 1AUc 1 et 1 AUc 2,

-à 0,6 dans la zone 1AUc 3

- toutefois, dans le seul secteur 1AUc2, le C.O.S. est majoré à 0,6 pour les opérations réalisées sur les unités foncières existantes supérieures ou égales à 2 000 m².

CHAPITRE 2 - ZONE 2AUc

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

Caractère de la zone :

La zone 2AUc correspond au secteur de développement résidentiel des quartiers Ouest et Sud. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assujettie à la définition préalable d'un schéma d'organisation d'ensemble de son périmètre et à la réalisation des équipements de viabilité rendus nécessaires par son aménagement.

Toute urbanisation nouvelle dans ce secteur est conditionnée par la mise en oeuvre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble rendue possible après Modification du Plan Local d'Urbanisme. (exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif).

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

ARTICLE 2AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisées à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sous forme d'annexes et dépendances (agrandissement, piscines, garages...)
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les bâtiments doivent s'aligner un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2AUc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 2AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AUc 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AUc 10 - HAUTEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront en grillage. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

ARTICLE 2AUc12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 – ZONE 1AUz ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITE
--

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Cette zone d'urbanisation future à vocation d'activités, non ou insuffisamment équipée en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), est appelée à être aménagée à court-moyen terme. Cette zone sera affectée principalement à l'activité économique. L'exigence d'une organisation rationnelle de ces nouveaux secteurs conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte.

La zone 1AUz est affectée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services, d'hôtellerie, ainsi que de commerces et activités liées à l'agriculture et à l'agroalimentaire. Elle comporte un sous-secteur 1AUzt à vocation strictement tertiaire : bureaux, bâtiments administratifs d'entreprise, services, hôtels.

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

ARTICLE 1AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles désignées à l'article 1AUz 2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2) A l'exception des aménagement et extensions mentionnés à l'article 1AUz.2, sont interdites dans les secteurs 1AUzt

- Les nouvelles occupations et utilisations à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt,

ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- L'aménagement et l'extension de toutes les occupations et utilisations du sol existantes à usage d'activités (industrie, artisanat, commerces, entrepôts, bureaux) sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de risques ou de nuisances
- Les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance des établissements et services de la zone et que leur S.H.O.N. totale n'excède pas 120 m².
- L'extension mesurée ne dépassant pas 30 % de la SHON des constructions existantes à usage d'habitation, sans dépasser 120 m² de SHON totale,
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)

- Les constructions et leurs extensions à usage d'activités, à conditions qu'elles n'aggravent pas la situation au regard de la sécurité et des nuisances.
- Les constructions à usage de commerce ou d'activités lorsqu'elles sont liées à l'activité agro-alimentaire, ainsi que les constructions liées aux activités de bureaux, de services ou d'hôtellerie, à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Dans le secteur 1AUzt :

Les constructions conformes à la vocation du secteur d'activités tertiaires : bureaux, bâtiments administratifs d'entreprise, services, hôtels.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

Seuls peuvent être conservés les accès desservant exclusivement les constructions existantes. Ces accès ne peuvent être maintenus en cas de changement d'affectation de ces constructions ou de toute autre transformation augmentant même de façon sensible le trafic de ces accès.

ARTICLE 1AUz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement préalable au rejet.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

En cas de lotissement :

Les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration au moyen de bassins de rétention privés si nécessaire. En cas de remblaiement des lots, la côte du terrain fini restera inférieure à la côte minimale de la voie bordant le lot de 15 cm.

Autres réseaux :

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

ARTICLE 1AUz 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul à respecter), les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RD 34,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUz 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les bâtiments doivent, dans la mesure du possible, être édifiés en limite parcellaire ou dans le prolongement de bâtiments existants.

ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non jointifs ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette distance peut être adaptée lorsque les dispositions sont compatibles avec les dispositions générales de protection civile.

ARTICLE 1AUz 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUz 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder 15 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 AUz 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

ARTICLE 1 AUz 12 – STATIONNEMENT

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R. 112.2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour des constructions à usage de bureaux et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour les CENT (100) premiers mètres carrés de S.H.O.N. et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de S.H.O.N. supplémentaires,
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente comprise entre 200 m² et 500 m²: 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N.,
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, réunions, ...) : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les logements de fonction : 2 places par logement de fonction

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

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

L'aménagement des aires de stationnement sera localisé pour ¼ au maximum de leur quantité sur la façade avant du ou des bâtiments donnant sur l'emprise publique.

ARTICLE 1 AUz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts ou publics plantés.

Les aires de stationnement seront plantées selon le ratio suivant : 1 arbre pour 2 places de stationnement. Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire. Ce plan précis et détaillé comportera :

- implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige),
- définition des essences et tailles des végétaux.
- des aménagements d'accompagnement de la RD 571.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUz 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 4 - ZONE 2AUz

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITÉ

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone 2AUz est une zone à vocation d'activité non équipée à l'heure actuelle. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements et ne peut s'effectuer que dans le cadre de la modification du PLU et devra faire l'objet d'une étude préalable de faisabilité et de prescriptions d'orientations d'aménagement.

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

ARTICLE 2AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont autorisées à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient d'intérêt public ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUz 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementés

ARTICLE 2AUz 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementée

ARTICLE 2AUz 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE 2AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies:

A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul à respecter), les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2AUz 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les constructions doivent, dans la mesure du possible, être édifiées en limite parcellaire ou dans le prolongement de bâtiments existants.

ARTICLE 2AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

ARTICLE 2AUz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUz 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUz 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Non réglementé

ARTICLE 2AUz 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5 – ZONE 1AUℓ

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone 1AUℓ regroupe un site non ou insuffisamment équipé en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement) appelé à être aménagé à court-moyen terme en direction d'activités d'hébergement touristique. L'exigence d'une organisation rationnelle de ces nouveaux secteurs conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte.

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

ARTICLE 1AUℓ 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUℓ 2,

ARTICLE 1AUℓ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de résidence de tourisme
- Les constructions et aménagements à usage d'équipement collectif sous réserve d'être liés à la satisfaction des besoins de la clientèle d'accueil (sanitaires, lieux de vie....) à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et des services de la zone et que la SHON totale n'excède pas 120 m²
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans une limite de 30% de la SHON existante sans excéder 120 m² de SHON.
- les aires de jeux et de sport

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUℓ 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

Seuls peuvent être conservés les accès desservant exclusivement les constructions existantes. Ces accès ne peuvent être maintenus en cas de changement d'affectation de ces constructions ou de toute autre transformation augmentant même de façon sensible le trafic de ces accès.

ARTICLE 1AU/ 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

En cas de lotissement : les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration au moyen de bassins de rétention privés si nécessaire. En cas de remblaiement des lots, la côte du terrain fini restera inférieure à la côte minimale de la voie bordant le lot de 15 cm.

Autres réseaux :

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

ARTICLE 1AU/ 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 1AU/ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul à respecter), les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AU/ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les bâtiments doivent, dans la mesure du possible, être édifiés en limite parcellaire ou dans le prolongement de bâtiments existants.

ARTICLE 1AU/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non jointifs ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette distance peut être adaptée lorsque les dispositions sont compatibles avec les dispositions générales de protection civile.

ARTICLE 1AU/9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU/10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU/11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matière et les couleurs.

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

ARTICLE 1AU/12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE 1AU/13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts ou publics plantés.

Pour les unités foncières et les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 750 m², un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à réaliser à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue . Ces espaces seront conçus comme des lieux de vie; ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU/14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,3.

CHAPITRE 6 - ZONE 2AU_z

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone 2AU_z correspond au future pôle à vocation d'hébergement touristique. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements et ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une Modification du PLU présentant une étude préalable de faisabilité et la prescription d'orientations d'aménagement.

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

ARTICLE 2AU_z 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont autorisées à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- l'aménagement et la réfection des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient d'intérêt public ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU_z 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU_z 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU_z 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU_z 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 2AU_z 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 2AU/ 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU/ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A ZONE D'ACTIVITÉ AGRICOLE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Les zones agricoles sont les espaces à protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agronomique des terres et de leur potentiel de production.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 à l'exception des affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions ou modes d'utilisation autorisées à l'article A 2.

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

1) Les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages et installations) liées aux services publics ou répondant à un intérêt collectif, et notamment les équipements collectifs publics de secours et d'assistance.

2) Dans l'intérêt de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à caractère fonctionnel, autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'elles sont directement liées ou nécessaires à l'exploitation.
- les dépôts strictement liés à l'activité agricole.
- les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, S.I.C.A.) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles.
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et rendues nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation indispensables au logement de l'exploitant et des employés, dans une limite de 200 m² de SHON.
- les "gîtes ruraux" dans les constructions existantes proches de l'exploitation, et le camping à la ferme situé à proximité de l'exploitation, exercés en prolongement de l'acte de production agricole ou ayant l'exploitation pour support.
- les changements de destination des bâtiments, lorsque ces changements restent directement liés à l'exercice de l'exploitation agricole.

3) Les changements de destination de bâtiments agricoles, sans création de S.H.O.N. supplémentaire, pour lesquels a été identifié un intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments agricoles figurent sur le plan de zonage comme « mas identifiés comme remarquables ». Leur possible changement de destination devra respecter l'aspect originel du mas : la composition de ses façades, le rythme de ses ouvertures, l'ordonnancement du groupement bâti, les éventuels détails architectoniques, la qualité de leur insertion dans le paysage.

4) Pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont seulement autorisées de manière non cumulative :

- pour les constructions contemporaines existantes à usage d'habitation, l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SHON existante dans une limite de 200 m² de SHON, sans création de nouveau logement
- pour les mas et les corps de ferme anciens, l'aménagement à l'intérieur de l'enveloppe volumétrique existante, sans création de nouveau logement. Les extensions par annexe attenante sont interdites.

5) Pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont également autorisées :

- les annexes non attenantes d'une surface maximale de 35 m² de SHON ou d'emprise au sol par unité foncière à condition d'être implantées sur l'unité foncière dans un rayon maximal de 30 mètres à compter de l'habitation principale. Pour les annexes à usage de garage, l'emprise au sol maximale est portée à 50 mètres.
- les piscines à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale

6) L'extension des constructions existantes à usage d'activités sans modification de destination à condition que l'emprise au sol nouvelle soit au maximum de 50% de celles des bâtiments existants.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement :

*** Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis, sous réserve d'être conforme au Schéma d'Assainissement

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies et emprises publiques

a) Dans les bandes de recul liées aux grands axes de circulation - RD 571 et RD 28 (dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme dit Loi Barnier)

Les nouveaux bâtiments d'habitation doivent être implantés au-delà des marges de recul figurées sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions (annexes et dépendances) des habitations existantes si cette extension est implantée à une distance supérieure de 25 mètres à l'axe de la voie, et sous réserve de ne pas aggraver un risque de sécurité publique.

Pour les autres bâtiments, ils doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 25 mètres de l'axe le long de la RD 571 et la RD 28

Les ouvrages et constructions liés aux équipements collectifs techniques (station d'épuration....) sont notamment autorisés dans les bandes de recul.

b) Le long des autres voies et emprises publiques

- les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, le bâtiment peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les annexes des constructions d'habitation et d'activités autres qu'agricoles telles que garages, abris de jardins doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation sans toutefois dépasser un étage sur rez-de-chaussée (R+1),
- 15 mètres jusqu'au sommet du bâtiment pour les autres constructions, sauf dans le cône de transmission de la liaison hertzienne P.T.T Châteaurenard – Le Pontet représenté sur le document graphique où elle ne pourra excéder 12 mètres, afin de ne pas compromettre la liaison hertzienne.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,8 mètre à l'exception des parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès limitées à 2 mètres

Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes.

Toutefois, en limite séparative entre deux parcelles supportant deux constructions mitoyennes à usage d'habitation, la hauteur de la clôture maçonnée pourra atteindre deux mètres sur une longueur maximale de 20 mètres. Cette clôture sera enduite sur les deux faces.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

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

Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en Fibrociment couleur tuile.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies brise vent, les plantations d'alignement, les arbres isolés ou les bosquets, les canaux d'irrigation matérialisent par leur présence une unité paysagère qu'il importe de maintenir. A ce titre, l'utilisation des sols devra respecter au mieux la qualité de ces paysages.

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

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

<p style="text-align: center;">CHAPITRE 1 - ZONE N ZONE NATURELLE</p>

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone N comprend les parties du territoire communal qui nécessitent une protection des paysages dont le maintien contribue au caractère remarquable du site. Elle est divisée en 9 sous-secteurs :

- Na : colline du Château, site dominant du centre historique,
- Nb : collines limitrophes avec la commune de Noves, topographie et paysage typique de la Provence,
- Nc : autres collines émergeant des espaces urbanisés et contribuant à la trame paysagère
- Nh : hameau du rocher de Martin, où des constructions peuvent être autorisées dans de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Nd : berges de la Durance et prolongement d'espaces agricoles soumis aux risques d'inondation, ils assurent également en rive de la Durance, la protection faunistique, géologique et pédologique.
- Nda : berges de la Durance et prolongement d'espaces agricoles, ils assurent également en rive de la Durance, la protection faunistique, géologique et pédologique : les exhaussements de sol y sont autorisés sous conditions.
- Ncb : accueil de pratiques sportives et de loisirs, aménagements légers
- Ncd : aménagement d'un espace à vocation sportive et de loisirs lié aux bords de la Durance. Il s'agit d'une zone naturelle qui nécessite une protection des paysages dont le maintien contribue au caractère du site.
- Nce : terrain de camping pouvant recevoir des bungalows.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

Dans les secteur Nc (rochers de Chateaurenard) et le secteur Nd

- toute occupation ou utilisation du sol.

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

Dans le secteur Na (colline du Château) :

- les équipements collectifs, les constructions de restauration ou de loisirs liés à l'aménagement des abords du château sous réserve d'être des équipements légers compatibles avec le caractère du secteur.
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

Dans les secteurs Nb (massif du Rougadou):

- les constructions à condition d'être nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

Dans le secteur Nh (secteur résidentiel du rocher de Martin) :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être implantées sur un terrain d'une superficie minimum de 2300 m² et que leur S.H.O.N. totale n'excède pas 200 m².
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sous forme d'annexes et dépendances (agrandissement, piscines, garages...) , dans la limite de 30 % de la SHON existante et pour une superficie totale de 200 m² maximum, sans modification de leur destination ou création de logement
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

Dans le secteur Nda (bords de Durance)

- seulement les exhaussements du sol et les transferts de matériaux nécessaires à l'aménagement de la zone de loisirs N^{ld}, sous réserve que le plan d'aménagement et de gestion soit joint à la demande.

Dans le secteur N^{lb} (vallon de la Roquette)

- les aménagements légers à vocation sportive ou de loisirs, sans création de bâtiment
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- les aires de jeux et de sports.

Dans le secteur N^{ld} (bords de Durance)

- les aménagements à vocation sportive et de loisirs liés aux bords de la Durance
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- les activités de la rubrique 2510 de la nomenclature des ICPE, à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées. Un plan d'exécution de ces travaux devra être joint à toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol autorisée.

Dans le secteur N^{le} (les Blaquières)

- les espaces d'accueil de campings et bungalows inscrits dans le cadre de l'aménagement des terrains de camping et de caravanage
- les équipements collectifs à condition que leur présence soit d'une absolue nécessité pour l'occupation et les utilisations du sols autorisées,
- la réalisation d'un logement de fonction rendu nécessaire pour la surveillance et l'exploitation de l'unité touristique dans une limite de 150 m² de SHON,
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de sécurité civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

*** Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis, sous réserve d'être conforme au Schéma d'Assainissement

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 11 des orientations générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur Nh, une unité foncière doit avoir une superficie minimum de 2 300 m² pour être constructible.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum :

- 25 mètres de l'axe le long de la RD 571 et la RD 28
- 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Dans les secteurs Na, Nb, Nlb** et N**le**** : la hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nh : la hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantés en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les bâtiments fonctionnels et les logements devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact. Ils pourront être couverts en Fibrociment couleur tuile.

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

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront tant par leur tracé que par leur dessin, s'intégrer dans le paysage. Elles devront être réalisées en souterrain dans le secteur Na.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) est celle donnée par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

pour le secteur NH : 2 places de stationnement par logement

● pour le secteur N**le** : 1 place de stationnement par emplacement et 1 place visiteurs pour 5 emplacements.

● pour les secteurs N**lb**, et N**ld** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les seuls secteurs N/d, N/e

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement seront plantés selon le ratio suivant : 1 arbre pour 2 places de stationnement.

Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire. Ce plan précis et détaillé comportera :

- implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige) ;
- définition des essences et tailles des végétaux ;
- les plantations conservées.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TEXTE DES ARTICLES MAJEURS DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

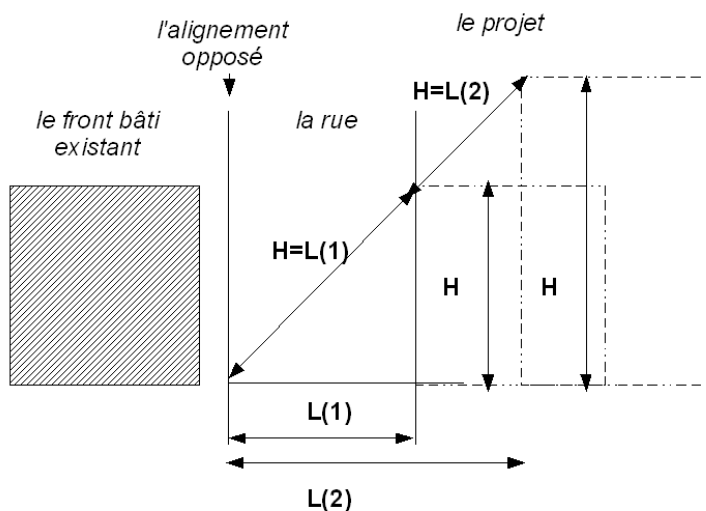
ARTICLE R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE 111-21

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

Schéma d'explication du rapport H=L porté à certains articles 6 du règlement - implantation par rapport aux voies et emprises publiques



la distance comptée entre le point le plus haut et le point le plus bas et le proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence entre ces deux points