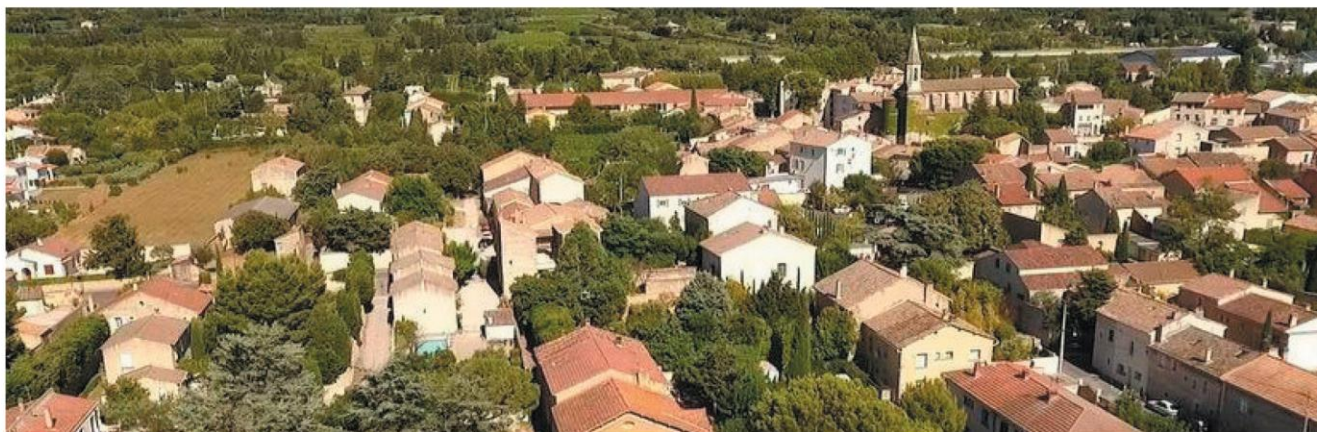
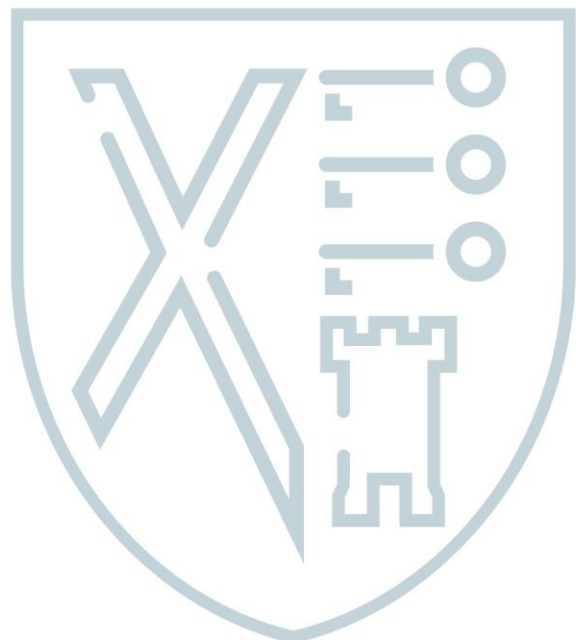


3. Règlement



PLU approuvé le 1^{er} février 2022

Mis en compatibilité par Arrêté Préfectoral
du 18 octobre 2024



Morieres
lès Avignon

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	8
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	18
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	24
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSh	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	54
GLOSSAIRE	58

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

N.B. : le présent règlement est établi selon les articles réglementaires du Code de l'Urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Morières-Lès-Avignon.

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

- Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et en zones naturelles ou non équipées N.

En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

ARTICLE 4 - PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur les zones U et AU repérées sur la cartographie en annexe.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure de l'acquiescer.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 9 - COURS COMMUNES

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU.

ARTICLE 10 - MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

ARTICLE 11 - MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN SITUATION PARTICULIÈRE

Lorsqu'un même terrain est concerné par des droits à construire différents, le calcul du potentiel constructible s'établit au prorata des droits affectés à chaque partie du terrain.

ARTICLE 12 - CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme. Leur édification est soumise au dépôt d'une Déclaration Préalable (DP).

ARTICLE 13 - STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 14 - ZONES À RISQUES

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15 - PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et

de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 16 - VOIES BRUYANTES

En application de l'article 13 de la Loi 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté préfectoral du 02 février 2016 fixe le classement des infrastructures de transports routiers, autoroutiers et ferroviaires bruyants sur le territoire de la commune de Morières-Lès-Avignon. Il s'agit des infrastructures suivantes : l'autoroute A7, la voie ferrée Avignon-Miramas, les RD 28, RD 901, la rue Folard entre le giratoire de France et le giratoire Saint-Augustin, le chemin du Pont Neuf, la route des Portugaises et l'avenue du Baron Leroy de Boiseaumarie.

ARTICLE 17 - VOIES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cependant, des exceptions spécifiques sont autorisées.

Sont concernés par l'application (hors sites urbanisés et hors exceptions fixées dans les articles concernés) des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, les terrains situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A7.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement des terrains en vue de campings ou de stationnement de caravanes.
- Les dépôts de véhicules
- Le changement de destination pour les constructions existantes à usage de commerce repérées au zonage réglementaire, au titre des " linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver".

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Les constructions destinées à un usage commercial à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².

En cas de réalisation d'un programme de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% au moins de la surface de plancher de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères ayant au moins 4,50 mètres de largeur et au moins 6,50 mètres de largeur pour une voie à double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale conformément aux prescriptions du SDIS 84 et du service de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits souterrains.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou privées, existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être imposée dans les cas suivants:

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple),
- lorsqu'il existe une servitude de passage, ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives porterait atteinte à sa conservation ou à son usage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite du domaine public.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

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

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera – en tout point - au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la façade donnant sur la limite, sans être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées :

- lorsqu'il existe une servitude de passage pour laquelle la construction contre les limites séparatives porterait atteinte à sa conservation ou à son usage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

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

Non fixé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est limitée à 9 mètres et 11,5 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, panneaux solaires ou photovoltaïques, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

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.

Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Dispositions particulières

Échelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol. Dans un souci de variété, il convient de respecter la trame parcellaire de la rue et le décalage des niveaux et des toitures.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades principales et sur rue afin de préserver le caractère architectural des sites urbains. Les climatiseurs peuvent néanmoins, pour les autres façades, être encastrés ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques et de réception T.V. par satellite doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Toitures

Les toitures en tuiles seront privilégiées.

Les toitures d'aspect métalliques sont interdites. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'essentiel du toit du bâtiment est constitué d'un système photovoltaïque.

La pente de toit sera comprise entre 25% et 35%.

Toutefois, les toitures des annexes non accolées peuvent présenter une pente différente.

Les modifications de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les fenêtres de toits seront posées en tableau, toute excroissance est interdite.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés...) ne pourront rester à nu. Les enduits et les matériaux doivent être de teintes traditionnellement utilisés dans la région et respectant le caractère architectural des constructions.

Les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et, dans tous les cas, s'intégrer harmonieusement à la construction.

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction les clôtures sur rue seront traitées de manière homogène.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre, ...) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour les logements locatifs sociaux ce nombre est limité à 1 par logement.

Il sera prévu :

- pour les vélos, un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher d'habitation ou de bureau.

- pour les véhicules automobiles, 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

Dans toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 2 logements il devra être prévu – pour les véhicules automobiles - un minimum de 30% de places de stationnement supplémentaires (par rapport au nombre de places à créer pour les logements) à destination des visiteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts plantés, en espaces paysagers, en espace de rétention d'eau pluviale équipé d'une aire de jeux ou en aires de jeux, avec des essences végétales locales.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes, d'essences végétales locales adaptées à la nature du sol.

Les essences non allergisantes seront privilégiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les garages ainsi que les extensions de garages existants
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement des terrains en vue de campings ou de stationnement de caravanes.
- Les dépôts de véhicules
- Le changement de destination pour les constructions existantes à usage de commerce repérées au zonage réglementaire, au titre des " linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver".

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

En UBc ne sont autorisées que les constructions et installations admises à l'article UB2

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations devront prendre en compte le risque d'inondation de la Roubine de Morières-Cassagne figurant au plan de zonage.

Dans les zones soumises au risque inondation, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima à 0,70 mètre du terrain naturel.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux garages d'une superficie maximum de 20m², abris non clos, piscines et aux extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont nécessaires, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.
- Les constructions destinées à un usage commercial à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².
- En cas de réalisation d'un programme de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% au moins de la surface de plancher de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

En UBc ne sont autorisées que les constructions et installations d'hébergement et les équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères ayant au moins 4,50 mètres de largeur et au moins 6,50 mètres de largeur pour une voie à double sens.

Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de

circulation conformément aux prescriptions du SDIS 84 et du service de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

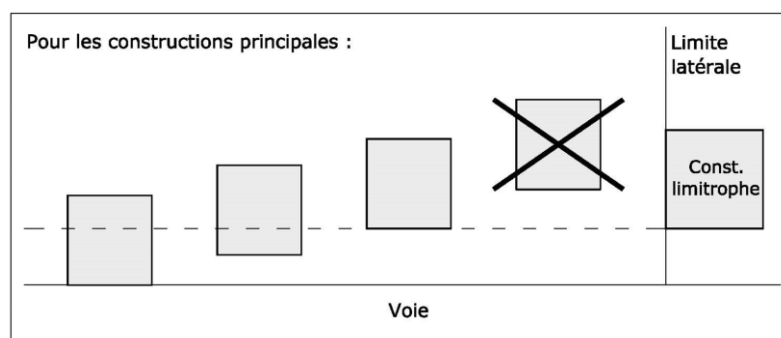
Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

La façade des constructions principales devra s'implanter dans une bande comprise entre l'alignement des voies ou emprises existantes ou à créer et l'alignement des constructions limitrophes existantes.



Les annexes, à l'exception des garages, ne pourront pas être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

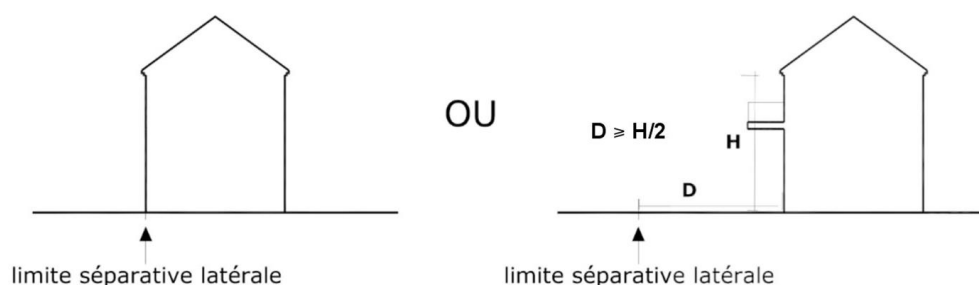
Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.
Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite du domaine public.

En UBc les constructions et installations doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de la limite du domaine public.

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

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la façade donnant sur la limite séparative concernée. Lorsque la partie de la construction donnant sur la limite séparative comporte une ouverture, le retrait est obligatoire.

Les constructions principales doivent respecter – en tout point - un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond.
Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres



de la limite séparative.

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

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction la plus haute (soit $H/2$) sans être inférieure à 3 mètres (soit $D \geq H/2 > 3$ mètres).

Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants en été.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 50 % de la superficie du terrain. Toutefois, les bassins d'agrément ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.
Elle est limitée à 35% en UBc.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures est limitée à 6 mètres et 8,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

En UBa la hauteur à l'égout des toitures est limitée à 9 mètres et 11,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

En UBb, la hauteur au faitage ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel.

En UBc la hauteur à l'égout des toitures est limitée à 12 mètres et 13,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au faitage.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, panneaux solaires ou photovoltaïques, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

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 urbaines.

Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Dispositions particulières

Échelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol. Dans un souci de variété, il convient de respecter la trame parcellaire de la rue et le décalage des niveaux et des toitures.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades principales et sur rue afin de préserver le caractère architectural des sites urbains. Les climatiseurs peuvent néanmoins, pour les autres façades, être encastrés ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques et de réception T.V. par satellite doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Toitures

Les toitures en tuiles seront privilégiées. Les toitures d'aspect métalliques sont interdites.

Sauf en UBb, la pente de toit sera comprise entre 25% et 35%.

Toutefois, les toitures des annexes non accolées et des extensions peuvent présenter une pente différente.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Les modifications de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les fenêtres de toits seront posées en tableau, toute excroissance est interdite.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés...) ne pourront rester à nu. Les enduits et les matériaux doivent être de teintes traditionnellement utilisées dans la région et respectant le caractère architectural des constructions.

Les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et, dans tous les cas, s'intégrer harmonieusement à la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit de chaque côté d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur totale maximale de 2 mètres, composé d'un muret enduit de chaque côté, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètres, surmonté d'un barreaudage.

Elles devront présenter un caractère proche des clôtures des constructions limitrophes.

Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs de clôture voisins situés dans son prolongement.

Les ouvertures dans un mur plein s'effectueront soit en continuité (sans pilier), soit en présentant des piliers légèrement saillants. Les murs présenteront un chaperon arrondi ou couvert de tuiles. Les ouvertures dans un mur bahut présenteront des piliers légèrement saillants.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit de chaque côté,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.
- soit d'une haie vive

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction les clôtures sur rue seront traitées de manière homogène.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre, ...) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée .

Pour les logements locatifs sociaux ce nombre est limité à 1 par logement.

UB

Dans toute opération d'aménagement ou de construction il devra être prévu un minimum de 30% de places de stationnement supplémentaires (par rapport au nombre de places à créer pour les logements) à destination des visiteurs.

Hébergement hôtelier

1 place par chambre

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée

Commerces

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée en UBa et UBb

Artisanat

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher créée

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places devra correspondre aux besoins.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La totalité des espaces verts - privés ou collectifs - doit couvrir au moins 35% de la superficie du terrain. Ils devront être entretenus et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain pour toute opération d'aménagement ou de construction à usage de logements, lorsque l'opération est supérieure à 800 m² de surface de plancher.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes, d'essences végétales locales, adaptés à la nature du sol.

Les essences non allergisantes seront privilégiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les garages ainsi que les extensions de garages existants
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement des terrains en vue de campings ou de stationnement de caravanes.
- Les dépôts de véhicules

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations devront prendre en compte le risque d'inondation de la Roubine de Morières-Cassagne figurant au plan de zonage.

Dans les zones soumises au risque inondation, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima à 0,70 mètre du terrain naturel.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux garages d'une superficie maximum de 20m², abris non clos, piscines et aux extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat.

- Les constructions destinées à un usage commercial à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².

En cas de réalisation d'un programme de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% au moins de la surface de plancher de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères ayant au moins 4,50 mètres de largeur et au moins 6,50 mètres de largeur pour une voie à double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale conformément aux prescriptions du SDIS 84 et du service de la collecte des ordures ménagères.

Pour chaque accès une entrée charretière d'une surface de 25m² sera réalisée.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits souterrains.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à édifier sont distantes d'au moins 6 mètres de l'axe et 3 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les annexes, à l'exception des garages, ne pourront pas être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à 4 mètres du domaine public ou des berges.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite du domaine public.

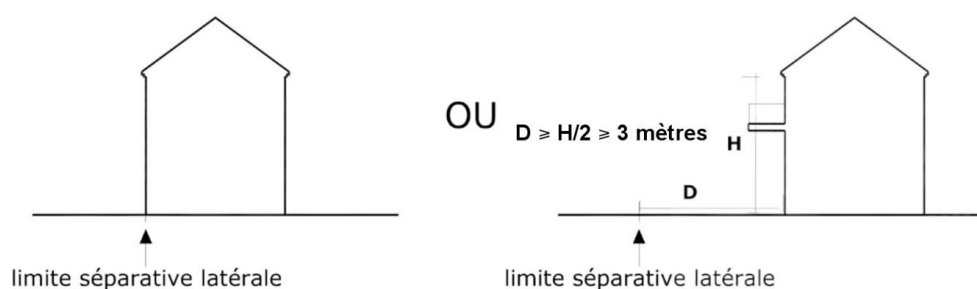
Les terrains situés dans une bande de 100 m comptés à partir de l'axe de l'autoroute A7 sont concernés par l'application des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Cas général : Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative aboutissant aux voies.

Lorsque la partie de la construction donnant sur une limite séparative comporte une ouverture, le retrait est obligatoire.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra – en tout point - être inférieur à la moitié de la hauteur mesurée à l'égoût, sans être inférieur à 3 mètres.



Les constructions ne peuvent – en tout point - être édifiées à moins de 8 mètres de la limite de fond.

Cas particulier : Les abris de jardin ou abri bois de moins de 15 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limite de fond.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

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

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 3 mètres (soit $D \geq H > 3$ mètres).

Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 30 % de la superficie du terrain. Toutefois, les bassins d'agrément ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures est limitée à 6 mètres et 8,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, dans les 3 premiers mètres comptés à partir de cette limite, la hauteur à l'égout des toitures est limitée à 4,5 mètres, avec une hauteur au faitage de 6 mètres maximum.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, panneaux solaires ou photovoltaïques, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au faitage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières

Échelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol. Les terrasses ou escaliers extérieurs éventuellement couverts sont autorisés.

Dans un souci de variété il convient de respecter la trame parcellaire de la rue et le décalage des niveaux et des toitures.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades principales et sur rue afin de préserver le caractère architectural des sites urbains. Les climatiseurs peuvent néanmoins, pour les autres façades, être encastrés ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques et de réception T.V. par satellite doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Toitures

Les toitures en tuiles seront privilégiées. La pente de toit sera comprise entre 25% et 35%.

Les toitures d'aspect métalliques sont interdites. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'essentiel du toit du bâtiment est constitué d'un système photovoltaïque.

Les modifications de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement de éléments anciens intéressants.

Les toitures des annexes non accolées peuvent présenter une pente différente de celle de la construction principale.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Les fenêtres de toits seront posées en tableau, toute excroissance est interdite.

Matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés...) ne pourront rester à nu. Les enduits et les matériaux doivent être de teintes traditionnellement utilisées dans la région et respectant le caractère architectural des constructions.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et, dans tous les cas, s'intégrer harmonieusement à la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale maximale de 2 mètres composé d'un muret enduit de chaque côté, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Le muret enduit ne doit pas représenter plus de 50% de la hauteur totale de la clôture.

Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs de clôture voisins situés dans son prolongement.

Les ouvertures dans un mur plein s'effectueront soit en continuité (sans pilier), soit en présentant des piliers légèrement saillants. Les murs présenteront un chaperon arrondi ou couvert de tuiles. Les ouvertures dans un mur bahut présenteront des piliers légèrement saillants.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit de chaque côté,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.
- soit d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction les clôtures sur rue seront traitées de manière homogène.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre,) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

1 place pour 60 m² de surface de plancher .

Pour les logements locatifs sociaux ce nombre est limité à 1 par logement.

Dans toute opération de plus de 300m² il devra être prévu un minimum de 30% de places de stationnement supplémentaires (par rapport au nombre de places à créer pour les logements) à destination des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée

Artisanat

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher créée

Commerces

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Equipements publics ou constructions d'intérêt général

Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions suivantes : toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable.

La totalité des espaces verts - privés ou collectifs - doit couvrir au moins 50% de la superficie du terrain. Ils devront être entretenus et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain pour toute opération d'aménagement ou de construction à usage de logements, lorsque l'opération est supérieure à 800m² de surface de plancher.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes, d'essences végétales locales, adaptés à la nature du sol.

Les essences non allergisantes seront privilégiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie.
 - Les garages ainsi que les extensions de garages existants
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Les dépôt des véhicules.
 - L'aménagement des terrains en vue de campings ou de stationnement de caravanes.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations devront prendre en compte le risque d'inondation de la Roubine de Morières-Cassagne figurant au plan de zonage.

Dans les zones soumises au risque inondation, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima à 0,70 mètre du terrain naturel.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux garages d'une superficie maximum de 20m², abris non clos, piscines aux extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat.

- Les constructions destinées à un usage commercial à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².

En cas de réalisation d'un programme de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% au moins de la surface de plancher de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères ayant au moins 4,50 mètres de largeur et au moins 6,50 mètres de largeur pour une voie à double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, conformément aux prescriptions du SDIS 84 et du service de la collecte des ordures ménagères.

Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès. Pour chaque accès une entrée charretière d'une surface de 25m² sera réalisée.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement*- Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits souterrains.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions à édifier sont distantes d'au moins 6 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite du domaine public.

Les garages peuvent être implantés soit à l'alignement, avec un recul de 5 mètres par rapport à celui-ci.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à 6 mètres du domaine public ou des berges.

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

Cas général : Les constructions doivent respecter – en tout point - un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ne peuvent – en tout point - être édifiées à moins de 10 mètres de la limite de fond de la parcelle.

Cas particuliers : Les annexes non accolées de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies.

Les abris de jardin ou à bois de moins de 15 m² peuvent s'implanter en limite de fond.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative

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

Non fixé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 25%. Elle est portée à 50% pour les activités artisanales ou commerciales.

Les bassins d'agrément ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout calculée depuis le terrain naturel ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur au faitage calculé depuis le terrain naturel ne doit pas excéder 8,5 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au faitage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR*Dispositions générales*

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.

*Dispositions particulières***Échelle et ordonnancement**

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol. Les terrasses ou escaliers extérieurs éventuellement couverts sont autorisés.

Dans un souci de variété il convient de respecter la trame parcellaire de la rue et le décalage des niveaux et des toitures.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades principales et sur rue afin de préserver le caractère architectural des sites urbains. Les climatiseurs peuvent néanmoins, pour les autres façades, être encastrés ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques et de réception T.V. par satellite doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Toitures

Les toitures en tuiles seront privilégiées avec une pente de toit comprise entre 25% et 35%.

Les toitures d'aspect métalliques sont interdites. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'essentiel du toit du bâtiment est constitué d'un système photovoltaïque.

Les modifications de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les toitures des annexes non accolées et des extensions peuvent présenter une pente différente de celle de la construction principale.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Les fenêtres de toits seront posées en tableau, toute excroissance est interdite.

Matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés...) ne pourront rester à nu. Les enduits et les matériaux doivent être de teintes traditionnellement utilisées dans la région et respectant le caractère architectural des constructions.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et, dans tous les cas, s'intégrer harmonieusement à la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale maximale de 2 mètres composé d'un muret enduit de chaque côté, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Le muret enduit ne doit pas représenter plus de 50% de la hauteur totale de la clôture.

Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs de clôture voisins situés dans son prolongement.

Les ouvertures dans un mur plein s'effectueront soit en continuité (sans pilier), soit en présentant des piliers légèrement saillants. Les murs présenteront un chaperon arrondi ou couvert de tuiles.

Les ouvertures dans un mur bahut présenteront des piliers légèrement saillants.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit de chaque côté,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.
- soit d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction les clôtures sur rue seront traitées de manière homogène.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre,) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

1 place pour 50 m² de surface de plancher .

Dans toute opération d'aménagement ou de construction il devra être prévu un minimum de 30% de places de stationnement supplémentaires (par rapport au nombre de places à créer pour les logements) à destination des visiteurs.

Constructions de bureaux

1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée

Commerce

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Equipements publics ou les constructions d'intérêt général

Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La totalité des espaces verts - privés ou collectifs - doit couvrir au moins 70% de la superficie du terrain. Ils devront être entretenus et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. Ils sont limités à 40% pour les terrains accueillant exclusivement une construction à usage commerciale ou artisanale.

Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800m² de surface de plancher.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes, d'essences végétales locales, adaptées à la nature du sol.

Les essences non allergisantes seront privilégiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes non accolées
- Les constructions à usage agricole, sauf en UEb
- Les commerces sauf en zone UEa et UEb
- Les bureaux sauf s'il s'agit d'une construction accessoire à l'usage principal, sauf en UEb
- L'hébergement hôtelier
- Les équipements de loisir
- Les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations devront prendre en compte le risque d'inondation de la Roubine de Morières-Cassagne figurant au plan de zonage.

Dans les zones soumises au risque inondation, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima à 0,70 mètre du terrain naturel.

Les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public, les dépôts divers et les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés, y compris les garages, à l'article UE 1 sont réputés autorisés, sauf en UEb.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux garages d'une superficie maximum de 20m², abris non clos et aux extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat.

En UEb ne sont autorisés que les commerces, les bureaux et les équipements principalement liés à une activité agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 – DESSERTE ET ACCÈS**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile.

- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits souterrains.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

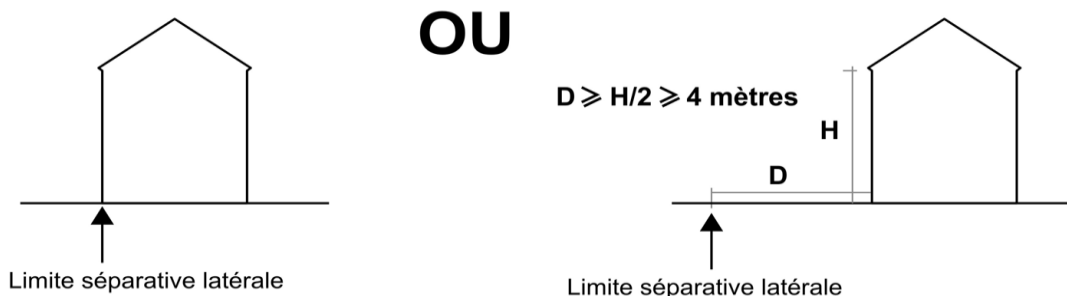
Les constructions devront s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises existantes ou à créer.

Le recul est porté à 15 mètres par rapport au parapet de l'autoroute A7.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

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

Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.



En cas de retrait, les constructions doivent respecter – en tout point - un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

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

Non fixé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Elle est limitée à 6 mètres à l'intérieur d'une bande de 100 mètres comptabilisés à partir de l'axe de l'autoroute A7 délimitée au plan de zonage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

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 urbaines.

Dispositions spécifiques

Façades

Les matériaux destinés à être enduits, laissés bruts, tout comme les matériaux réfléchissants sont interdits.

Matériaux et revêtements

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et, dans tous les cas, s'intégrer harmonieusement à la construction.

Clôtures

La hauteur maximale de la clôture sera de 3,50 mètres. Elle sera composée d'un barreaudage vertical à claire-voie avec éventuellement un muret qui ne dépassera pas 50% de la hauteur totale.

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre,) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics selon les règles suivantes :

Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle

Une surface égale à 20% de la surface de plancher, avec au moins 1 place par tranche entamée.

La surface d'une place de stationnement, dégagement compris, sera de 25m².

Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat et industrie, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences non allergisantes seront privilégiées.

Les aires de stationnement et de stockage doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m². Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

Obligations de planter

Dans les secteurs repérés au plan de zonage des plantations sont imposées lors de la réalisation de tout projet. Elles seront composées d'arbustes choisis parmi les espèces locales et devront comporter également des arbres à haute tige. Leur épaisseur ne sera pas inférieure à 1,5m. Les essences non allergisantes seront privilégiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations strictement liées à la construction et à la gestion d'une autoroute.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement**- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de l'A7.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

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

Non fixé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout ou au sommet de l'acrotère des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur au faitage ne doit pas excéder 11,50 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées entre les voies ou emprise publiques et les bâtiments, sauf en cas de mitoyenneté en fond d'unité foncière avec une zone d'habitat.

Les aires de stationnement et de stockage doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m². Les essences non allergisantes seront privilégiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement**- Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

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

Non fixé.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout ou au sommet de l'acrotère des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur au faitage ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de transition entre la partie aménagée et le territoire agricole ou naturel devront être traités avec soin et feront l'objet d'écrans végétaux plantés avec des essences locales.

Les essences non allergisantes seront privilégiées.

Les aires de stationnement et de stockage doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m². Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 80 m².
- les constructions à usage de bureaux, les garages, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à une destination autorisée et présente dans la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.

Les constructions et installations devront prendre en compte le risque d'inondation de la Roubine de Morières-Cassagne figurant au plan de zonage.

Dans les zones soumises au risque inondation, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima à 0,70 mètre du terrain naturel.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux garages d'une superficie maximum de 20m², abris non clos, piscines.

En outre, et exclusivement dans le secteur ULa, sont également autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles sont directement liées à une activité médicale ou para-médicale.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE****Accès**

- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement .

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Pour toute construction le raccordement des différents réseaux devra être enterré.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

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

Non fixé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non fixé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout ou au sommet de l'acrotère des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur au faitage ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions suivantes : toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences non allergisantes seront privilégiées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des haies. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.

Les aires de stationnement et de stockage doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSh

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUSh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUSh 2 sont interdites.
Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de hauteur sont interdits.

ARTICLE 1AUSh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.
 - Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² de surface de plancher et d'être implanté à moins de 10 mètres de la construction d'habitation

Sur l'ensemble de la zone, au moins 40% des logements construits sur cette zone doivent être affectés à des logements locatifs sociaux en privilégiant les logements de 2 et 3 pièces.

- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.

En 1AUSh et 1AUSh2, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima 30 cm au-dessus du terrain naturel et à maxima 70 cm au-dessus du terrain naturel.

Le niveau des entrées des parkings souterrains devra se conformer à un niveau de 30 cm à minima au-dessus du terrain naturel.

En 1AUSh1, les planchers des constructions autorisées devront être situés à 30 cm au-dessus du terrain naturel ou à maxima à la côte de la voirie d'accès au terrain.

En outre, les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'OAP des Sumelles repérées sur le plan de zonage. Aucune opération d'aménagement ou de construction ne devra compromettre l'urbanisation ultérieure des autres secteurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUSH 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, conformément aux prescriptions du SDIS 84 et du service de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation.

Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Sur la route de la Garance, il ne sera autorisé qu'un seul accès à double sens.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de desserte figurant dans l'OAP.

ARTICLE 1AUSH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable.

Défense incendie

Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales et respecter les principes figurant dans l'OAP.

Les aires de stationnements supérieures à 500 m² seront munies des dispositifs réglementaires de traitement, avant rejet dans le réseau public.

Le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha de surface imperméabilisée, calculé pour une occurrence centennale. Ce calcul s'effectuera à l'échelle de la totalité de la zone.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)

Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits souterrains.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE 1AUSH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUSH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées conformément à l'OAP des Sumelles.

Les façades des constructions devront respecter le recul d'alignement figurant au plan de zonage, lorsqu'il existe.

A défaut d'indication, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 6 mètres de l'axe et 3 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Pour les voies d'orientation sensiblement Est-Ouest (avec une tolérance de plus ou moins 30° par rapport à la stricte orientation Est-Ouest), les constructions à usage d'habitation côté Sud de la voie pourront être implantées en limite Sud de l'emprise publique.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à 4 mètres au moins du domaine public ou des berges.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE 1AUSH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées conformément à l'OAP des Sumelles.

En limite de zone 1AUSH :

- dans une bande de 5 mètres, aucune construction n'est autorisée.
- entre 5 et 10 mètres, la hauteur maximum est limitée à 7 m à l'égout ou à 7,50m à l'arase supérieure de l'acrotère.

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

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 3 mètres (soit $D \geq H > 3$).

Les annexes non accolées doivent être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation.

Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) doivent s'implanter à moins de 10 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine.

ARTICLE 1AUSh 9 - EMPRISE AU SOL

En 1AUSh et 1AUSh2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35%
En 1AUSh1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

ARTICLE 1AUSh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cas général :

En 1AUSh et 1AUSh1, la hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout ou 7,50 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère.

Dans ce cas, la hauteur au faîtage ne peut excéder 2,5 mètres au-dessus des hauteurs ci-dessus.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les édifices techniques en cas de contraintes techniques dûment justifiées.

En 1AUSh2, la hauteur est fixée à 9 mètres à l'égout ou 9,50 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère.

Dans ce cas, la façade du dernier étage doit être en retrait de 2,50 mètres minimum de l'aplomb principal de chacune des façades de la construction.

Dans le cas où le premier plancher de la construction est situé entre 30 cm et 70 cm du terrain naturel pour respecter les dispositions de l'article 1AUSh 2, la hauteur sera calculée à partir de cette côte de référence.

Cas particulier :

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur à l'égout ou à l'arase supérieure de l'acrotère est limitée à 4,5 mètres. La hauteur de faîtage ne pourra excéder de 2 mètres les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère, à 4 mètres en recul de cette limite.

La hauteur des annexes non accolées ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout.

ARTICLE 1AUSh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières

Échelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol. Dans un souci de variété il convient de respecter la trame parcellaire de la rue et le décalage des niveaux et des toitures. Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades principales et sur rue afin de préserver le caractère architectural des sites urbains. Les climatiseurs peuvent néanmoins, pour les autres façades, être encastrés ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les antennes paraboliques et de réception T.V. par satellite doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Toitures

Les toitures en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25% et 35% devront recouvrir au moins 60 % des constructions d'habitation.

Les toitures d'un autre type sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,
- qu'elles n'obèrent pas la possibilité d'utiliser des énergies renouvelables ou d'améliorer la performance énergétique du bâti, à travers notamment l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques.

Dans le cas de toiture terrasse accessible :

- qu'elles forment une toiture terrasse dans le prolongement de l'habitat accessible en permanence, traitées afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et pouvant s'accompagner de possibilités de végétalisation,
- qu'elles permettent l'accès aux édifices techniques éventuels.

Toutefois, les toitures des annexes non accolées et des extensions peuvent présenter une pente différente.

Les fenêtres de toits seront posées en tableau, toute excroissance est interdite.

Les annexes et les constructions particulières de type «serre», «véranda», «couverture piscine», «solarium»... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés...) ne pourront rester à nu. Les enduits et les matériaux doivent être de teintes traditionnellement utilisées dans la région et respectant le caractère architectural des constructions.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et, dans tous les cas, s'intégrer harmonieusement à la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale maximale de 2 mètres composé d'un muret enduit de chaque côté, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'un barreaudage. Le muret enduit ne doit pas représenter plus de 50% de la hauteur totale de la clôture.

Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs voisins situés dans son prolongement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit de chaque côté,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'une haie vive.

Les ouvertures dans un mur plein s'effectueront soit en continuité (sans pilier), soit en présentant des piliers légèrement saillants. Les murs présenteront un chaperon arrondi ou couvert de tuiles.

Les ouvertures dans un mur bahut présenteront des piliers légèrement saillants.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autres éléments de réseaux, boîtes à lettre, ...) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE 1AUS_h 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Stationnement des véhicules automobiles :

Pour tous les types de construction nécessitant au moins trois places de stationnement, à l'exception des équipements publics et des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, la moitié (50%) des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction. Cependant, en cas d'impossibilité technique, elles pourront être aménagées en aérien.

Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements locatifs sociaux ce nombre est limité à 1 par logement.

Dans toute opération d'aménagement ou de construction il devra être prévu un minimum de 30% de places de stationnement supplémentaires (par rapport au nombre de places à créer pour les logements) à destination des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher,

Équipements publics ou les constructions d'intérêt général

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

Stationnement des deux-roues :

En 1AUS_h et 1AUS_h2, pour l'habitat, il sera prévu un emplacement fermé égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions de bureaux et d'équipements, il sera prévu un emplacement égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher entamée.

Les places de stationnement pour vélos devront représenter, au minimum, 50% du total des places de stationnement des deux roues.

ARTICLE 1AUSh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts devront être entretenus et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essence locale et devront couvrir au moins 20% de la superficie du projet d'ensemble.

Les essences non allergisantes seront privilégiées.

Les emprises totales imperméabilisées sont limitées à 55% sur l'ensemble de la zone.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 3 places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes, d'essences végétales locales adaptées à la nature du sol.

Tout espace libre de 6 mètres ou plus de large devant les façades, orientées Sud ou Ouest, d'une construction d'habitation doit être planté d'arbres de haute tige à feuilles caduques avec des espacements de 8 mètres maximum.

L'opération d'ensemble devra respecter les principes énoncés dans l'OAP.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations devront prendre en compte le risque d'inondation de la Roubine de Morières-Cassagne figurant au plan de zonage.

Sont autorisées dans toute la zone à l'exception des secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont les constructions à usage d'habitation destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel dans la limite de 180m² de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher minimum de 70m², régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., avec un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. et sans dépasser une surface de plancher totale de 180 m² incluant construction principale et extension, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. avec un maximum de 15 m² d'emprise au sol. dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site Leur implantation ne devra pas se situer à plus de 20 mètres de la construction principale.
- Les piscines et leur local technique dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La superficie de ce dernier n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol. Les implantations ne devront pas se situer à plus de 20 mètres de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers..

Sont autorisées dans le secteur A1 :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers .
- Les serres et châssis à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Sont autorisées uniquement dans le secteur A2 :

- Les constructions et installations de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 1200m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers .

Les éléments protégés au titre de la loi Paysage repérés au plan de zonage doivent être protégés de tout affouillement ainsi que de toute implantation au sol d'infrastructure.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement disposer d'une alimentation conforme à la réglementation en vigueur. Elle doit être raccordée au réseau collectif s'il existe.

Assainissement

-Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

Ce recul est porté à 25m de l'axe des RD28 et 901 et à 15m de l'axe des RD97, 236 et 171.

Toutefois, les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les reculs minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Les terrains situés dans une bande de 100 m comptés à partir de l'axe de l'autoroute A7 sont concernés par l'application des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant.

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

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitation ainsi que les piscines ne devront pas se situer à plus de 20 mètres de la construction principale

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 180m².

L'emprise au sol des annexes à l'habitation (hors piscine) construites après l'approbation du présent PLU ne pourra dépasser 30m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage, ouvrages techniques non compris par rapport au terrain naturel.

Constructions à usage d'habitation

La hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Les annexes non accolées ne dépasseront pas 3 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR*Dispositions générales*

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

Clôtures

Elles devront présenter un aspect simple et léger et assurer la transparence visuelle.

Les murs anciens doivent être préservés et restaurés en cas de dégradation.

*Dispositions particulières***Constructions agricoles**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits ou recouverts d'un bardage.

Le ton général des façades des bâtiments sera beige clair. Il pourra cependant présenter l'aspect et le grain du bois non vernis.

Constructions à usage d'habitation**Échelle et ordonnancement**

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol. Les terrasses ou escaliers extérieurs éventuellement couverts sont autorisés.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades principales et sur voie afin de préserver le caractère architectural des sites. Les climatiseurs peuvent néanmoins, pour les autres façades, être encastrés ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques et de réception T.V. par satellite doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Toitures

Les toitures en tuiles seront privilégiées.

Les toitures d'aspect métalliques sont interdites. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'essentiel du toit du bâtiment est constitué d'un système photovoltaïque.

La pente de toit sera comprise entre 25% et 35%.

Toutefois, les toitures des annexes non accolées et des extensions peuvent présenter une pente différente.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Les modifications de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement d'éléments anciens intéressants.

Les fenêtres de toits seront posées en tableau, toute excroissance est interdite.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre,) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockages et les abords des bâtiments agricoles doivent être arborés sur les faces apparentes.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieurs.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations devront prendre en compte le risque d'inondation de la Roubine de Morières-Cassagne figurant au plan de zonage.

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nb, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers..
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher minimum de 70m², régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., avec un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. et sans dépasser une surface de plancher totale de 180m² incluant construction principale et extension, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. avec un maximum de 15 m² d'emprise au sol dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.. Leur implantation ne devra pas se situer à plus de 20 mètres de la construction principale, sauf en Na.
- Les piscines et leur local technique dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La superficie de ce dernier n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol. Les implantations ne devront pas se situer à plus de 20 mètres de la construction principale.
- Les serres et châssis à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres.
- Les aires de jeux et de sport de plein air à condition qu'elles soient ouvertes au public.

En outre, dans le secteur Na, l'hébergement hôtelier et les commerces, liés à l'activité du golf, sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain constructible doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement disposer d'une alimentation conforme à la réglementation en vigueur. Elle doit être raccordée au réseau collectif s'il existe.

Assainissement*-Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non fixé.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

Ce recul est porté à 25m de l'axe des RD28 et 901 et à 15m de l'axe des RD97, 236 et 171.

Toutefois, les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les reculs minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les terrains situés dans une bande de 100 m comptés à partir de l'axe de l'autoroute A7 sont concernés par l'application des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

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

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitation ainsi que les piscines ne devront pas se situer à plus de 20 mètres de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas en Na.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 180m².

L'emprise au sol des annexes à l'habitation (hors piscine) construites après l'approbation du présent PLU ne pourra dépasser 30m².

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 8%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Elle est limitée à 4 mètres pour les serres et châssis.

Les annexes non accolées ne dépasseront pas 3 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Échelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol. Les terrasses ou escaliers extérieurs éventuellement couverts sont autorisés.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades principales et sur voie afin de préserver le caractère architectural des sites. Les climatiseurs peuvent néanmoins, pour les autres façades, être encastrés ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques et de réception T.V. par satellite doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Toitures

Les toitures en tuiles seront privilégiées.

Les toitures d'aspect métalliques sont interdites. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'essentiel du toit du bâtiment est constitué d'un système photovoltaïque.

La pente de toit sera comprise entre 25% et 35%.

Toutefois, les toitures des annexes non accolées et des extensions peuvent présenter une pente différente.

Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

Les modifications de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement d'éléments anciens intéressants.

Les fenêtres de toits seront posées en tableau, toute excroissance est interdite.

Clôtures

Elles devront présenter un aspect simple et léger et assurer la transparence visuelle. Les murs anciens doivent être préservés et restaurés en cas de dégradation.

Les constructions à usage d'habitation donnant sur la route de Chateaublanc et la route de Noves pourront comporter, sur voie, un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Divers

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre,) ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences non allergisantes seront privilégiées.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieurs.

Les aires de stationnement et de stockage doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m².

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Affouillement

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique.

Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

Annexes

Construction complémentaire non contiguë de la construction principale : garage, pool house, local technique de piscine, abri de jardin, abri bois, abri vélo.

Berge de rivière ou de canaux

Limite supérieure du fruit d'une rivière ou d'un canal.

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Emprise au sol

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical.

Les sous-sols totalement enterrés ainsi que les constructions partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm du terrain naturel ne sont pas pris en compte.

Équipement des parcs de stationnement

Pour les opérations groupant au moins deux logements le parc de stationnement doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour un parc inférieur ou égal à 40 places, 50% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable

Pour un parc supérieur à 40 places, 75% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable

Constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'équipements publics ou constructions d'intérêt général

Le parc de stationnement doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour un parc inférieur ou égal à 40 places, 10% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour un parc supérieur à 40 places, 20% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable

Constructions à usage de commerces,

Le parc de stationnement doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour un parc inférieur ou égal à 40 places, 5% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour un parc supérieur à 40 places, 10% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Exhaussement

Surélévation du terrain naturel par apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Les annexes accolées sont soumises aux mêmes règles que les extensions des constructions principales.

Façade

Face extérieure d'une construction

Hauteur

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade. Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif, la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombée de la chaussée.

Limite

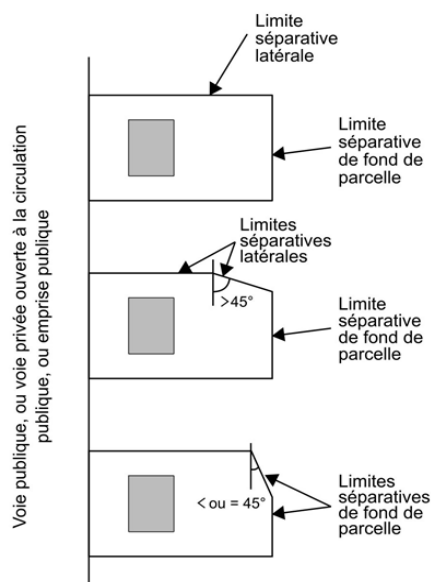
Limite séparative

Les limites séparatives de fond de parcelle : Il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à celles-ci.

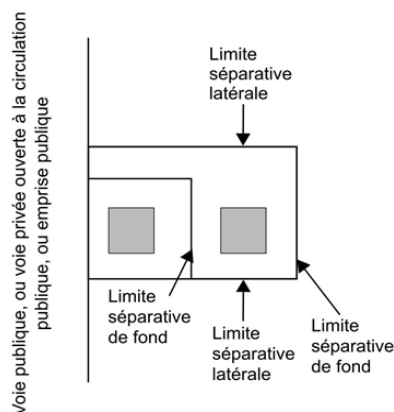
Les limites séparatives latérales : il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à 45° par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant par 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustrations des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

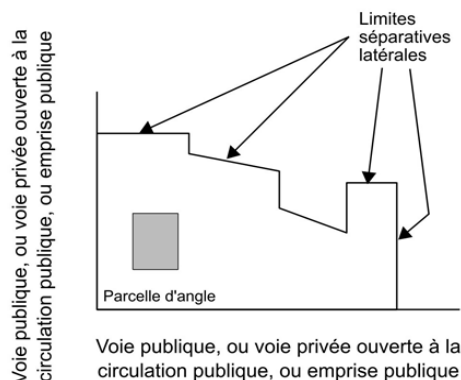
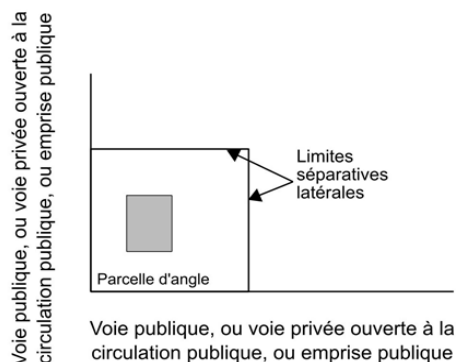
Cas des parcelles en 1^{er} rang



Cas des parcelles en 2nd rang



Cas des parcelles d'angle



Surface de plancher

La surface de plancher (voir croquis ci-dessous) est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites

Les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

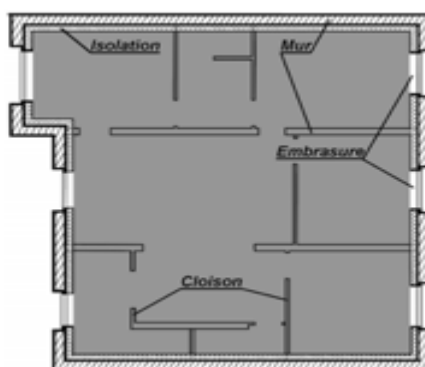
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».



Terrain ou Unité foncière

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un

seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure

Voie

Espace, public ou privé, ouvert à la circulation. Il s'agit de l'ensemble de l'emprise, bande de roulement et trottoir inclus.