MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr

GARDE
D T

Commune de La Garde

Plan Local d'Urbanisme

3.2 Règlement

PREFECTURE DU VAR
17 DEC. 2020
Contrôle de légalité

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 21121319
en date du : 15/12/20

METROPOLE TPM

PM CONSULTANT

SOMMAIRE

Dispositions générales 3
Zone UA 13
Zone UC 23
Zone UE 35
Zone UF 46
Zone UP 58
Zone UG 68
Zone UI 78
Zone 1AU 88
Zone A 98
Zone N 108
LEXIQUE 115
Annexes n°1 Prise en compte du risque technologique 120
Annexe n°1.1 Pétrogarde 121
Annexe n°1.2 Antargaz 138
Annexe n°2 Entités archéologiques 146
Annexe n°3 Définition d'une exploitation agricole 149

PRÉFECTURE DU VAR
17 DEC 2020
Contrôle de légalité

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n°
en date du :

MÉTROPOLE
TPM

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Garde.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines dites « zones U »
Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »
Correspondent à des secteurs à caractère naturel, insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Une « zone1AU » est identifiée sur le plan de zonage, elle est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Les zones agricoles dites « zones A »
Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »
Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des linéaires commerciaux à préserver,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Ces prescriptions sont détaillées dans la pièce « prescriptions spéciales » du PLU, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent.

ARTICLE 3 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des Servitudes d'Utilité Publique annexées au document d'urbanisme.

ARTICLE 4 – CLOTURES

Sur l'ensemble du territoire de la commune, les clôtures sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2007.

ARTICLE 5 – DEMOLITION

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2007.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 de ce même code.

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur intégration correcte dans le site.
En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques...) ne sont pas soumis aux règles de prospect, de hauteur et d'implantation des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés et de limiter l'insécurité routière.

Pour les lignes HTB et les postes de transformation
La construction et la maintenance de constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont lies sont autorisés dans toutes les zones.
Les règles de prospect, de hauteur et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB et les câbles télécom hors réseau de puissance, mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 8 – APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A la date d'entrée en vigueur du présent PLU, les règles relatives à l'implantation des constructions édictées dans chacune des zones du règlement du PLU (article 6 « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », article 7 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » et article 8 « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain* ») sont à la fois applicables aux nouvelles constructions et aux modifications des bâtiments existants légalement autorisés .

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit par un sinistre depuis moins de dix ans.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

En zones agricoles et naturelles, sont interdits :

- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- la restauration d'un bâtiment en ruine dont il reste l'essentiel des murs porteurs même si son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

ARTICLE 10 – OPPOSITION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe pour la sous-zone UEp.

ARTICLE 11 – RISQUES NATURELS

La commune de La Garde est soumise aux risques suivants :

- risque inondation,
- risque submersion marine,
- risque feu de forêt,
- risque mouvement de terrain,
- risque retrait-gonflement des argiles,
- risque sismique (zone de sismicité 2 "faible").

Risque inondation et mouvements de terrain

La commune de La Garde dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles mouvements de terrain et d'inondations approuvé par arrêté préfectoral du 28/06/1989 et révisé le 22 septembre 2011.
Ce plan est annexé au PLU et vaut servitude d'utilité publique.

Sur les terrains affectés par un risque naturel (inondation ou mouvements de terrain), les dispositions qui s'appliquent sont les règles d'urbanisme de la zone augmentées de celles du règlement du plan d'exposition aux risques annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Défense contre l'incendie

Les projets devront respecter les règles du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie joint à l'arrêté préfectoral du 08.02.2017.

ARTICLE 12 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de La Garde est soumise aux risques suivants :

- risque technologique,
- risque transport de marchandises dangereuses.

Risque technologique

Le territoire de la commune de La Garde est soumis à des risques technologiques dus à la présence de deux établissements civils classés Seveso seuil bas :

- Antargaz (dépôt de gaz combustible liquéfié),
- Pétrogarde (dépôt d'hydrocarbures liquides).

Sur la partie du territoire communal concernée par ce risque technologique, les occupations du sol autorisées dans les diverses zones, risquent d'être endommagées lors d'éventuels sinistres survenant aux dépôts de liquides inflammables existants.
Afin de limiter les conséquences des dits sinistres, il convient de réglementer les types d'occupation du sol à admettre dans les «zones de danger», indépendamment des possibilités offertes par le règlement propre à chaque zone ou sous zone du P.L.U.
Dans les périmètres de risque technologique délimités au règlement graphique, il conviendra de faire application de la règlementation énoncée en annexes n°1.1 et 1.2 du présent PLU :

- Arrêté complémentaire du 17/05/2017 imposant des prescriptions complémentaires à la société Antargaz située sur la commune de La Garde.
- Arrêté du 12/07/2018 portant prescriptions complémentaires relatives à la société Pétrogarde pour ses installations sur le territoire de la commune de La Garde.

Risque transport de matières dangereuses

La commune de La Garde est soumise au risque de transport de matières dangereuses lié à la présence du trafic routier sur les autoroutes A57 et A570, ainsi que du trafic ferroviaire sur la voie ferrée Marseille - Vintimille.

ARTICLE 13 - ZONES DE BRUIT

Les tronçons des autoroutes A57 et A570, ainsi que la voie ferrée n° 930 000 Marseille – Vintimille traversant la commune de La Garde sont classés en catégorie 1, très gênants.
L'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figure en annexe au PLU.

ARTICLE 14 – URBANISATION LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, 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.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 du CU.

Sur le territoire de la commune de La Garde, les voies routières concernées par l'article L111-6 du CU sont les autoroutes A 57 et A570.

En application de l'article L 111-7 du CU, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L 111-8 du CU).

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou de la construction projetée.

ARTICLE 15 – PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES

15.1 Conditions particulières relatives aux autorisations d'urbanisme en abords de Monuments historiques

3 servitudes de protection au titre des Monuments Historiques sont instaurées sur la commune :

- la Chapelle Saint-Charles Borromée de la Pauline,
- l'Église paroissiale Notre-Dame,
- l'Oratoire déplacé, chemin de la Chapelle.

Les articles de références sont le L 621.30 et surtout le L621-32 du code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords». Il convient d'indiquer que dans les périmètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'Architecte des bâtiments de France.

15.2 Conditions particulières relatives aux autorisations d'urbanisme en sites classés et sites inscrits

La commune de La Garde comporte :

- le site classé du "Massif du Coudon "
- le site inscrit des terrains du lotissement de "Terre Promise".

Article L341.10 du Code de l'Environnement :
« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent être ni détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisations spéciales ... ».

- En site inscrit les procédures de demande d'autorisation de travaux sont régies par l'article R341.9 du code de l'environnement.
  La déclaration préalable prévue au quatrième alinéa de l'article L341.1 est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- En site classé les procédures de demande d'autorisation de travaux sont régies par les articles suivants du code de l'environnement R341-10 à R341-13

ARTICLE 16 – PROTECTION DES SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La liste des sites, constructions, et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions particulières à chacun de ces éléments sont détaillés dans la pièce « prescriptions spéciales» du PLU à laquelle il convient de se référer.

16.1 Conditions générales relatives aux sites, constructions et éléments de patrimoine identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions et éléments, repérés sur le plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux mesures de protection, rénovation et de mise en valeur spécifiques, en prenant en compte toutefois des possibilités d'adaptation aux usages contemporains.
Ils doivent être conservés ou restaurés, une démolition ne peut être autorisée que dans un cas exceptionnel lié à la sécurité des biens et des personnes.

De manière générale, les travaux réalisés sur une construction ou élément protégés par le PLU, doivent :

- Conserver, valoriser et ne pas altérer l'identité et le caractère architectural des constructions et éléments architecturaux. Préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.
- Conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures.

- Requalifier et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales, pour des motifs culturels, historiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation. En veillant toutefois à améliorer des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité.
- Si la construction ou l'élément a fait l'objet de transformation postérieure à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Utiliser des matériaux et des techniques de restauration et de mise en œuvre adaptés selon les règles de l'art, permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter toute installation technique quelle qu'elle soit et si nécessaire, de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Proscrire complètement la pose d'élément extérieur qui pourrait être incompatible avec son caractère patrimonial.
- De préserver les espaces libres, jardins cours, parcs pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et bâtis protégés constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- Préserver, restituer et valoriser les abords proches et immédiats des bâtiments et éléments, en respectant un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles.
- D'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- De conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille,...)
- De préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement de cheminements,...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- De prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

16.2 Conditions générales relatives aux éléments paysagers identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

De manière générale, les éléments naturels et paysagers identifiés (murets, alignements d'arbres, arbres isolés) sont en soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
- Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments.
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les profils des terrains, les essences végétales, les alignements d'arbres et de végétaux, les compositions paysagères initiales sont à entretenir, valoriser, rénover si nécessaire, tout en respectant un traitement de qualité, appropriés à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles.
- Les projets ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables et d'intérêt ; Un périmètre devra être respecté autour des arbres concernés pour leur pérennité et leur développement.

La commune a également souhaité protéger ses corridors hydro-écologiques en mettant en place une protection complémentaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, sont interdits les constructions, travaux et installations sauf :
- les installations légères pour l'agrément et la promenade (mobilier, aire de pique-nique, aire de jeux,...),

- les ouvrages et aménagements liés à la création de cheminements doux (piétons, vélos, équestre), notamment les passerelles piétonnes,
- les aménagements nécessaires à la prévention du risque inondation.

Aucune activité polluante ne doit être réalisée dans ou à proximité des surfaces de continuité écologique identifiées

De manière générale, lorsque la ripisylve est présente, il convient de la préserver. Dans les secteurs où la ripisylve est dégradée, les projets devront prendre en compte le re-développement de la végétation. L'entretien des promenades publiques aménagées au bord de l'eau doit être adapté de façon à prendre en considération les enjeux écologiques

ARTICLE 17 – ARCHEOLOGIE

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

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

Les entités archéologiques recensées sur le territoire communal de La Garde sont détaillées (tableau et cartographie) à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE 18 – ZONE AGRICOLE PROTEGEE

La zone agricole située hors de l'enveloppe urbaine fait l'objet d'un classement en Zone Agricole Protégée (ZAP approuvée par arrêté préfectoral du 18 avril 2018).

ARTICLE 19 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, DES EAUX PLUVIALES, ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Eau potable

Dans les toutes les zones, toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En zones agricoles et naturelles, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra

préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Les eaux de lavage sont considérées comme des eaux usées. Compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

ARTICLE 20 – ANTENNES PARABOLIQUES

De manière générale, les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

ARTICLE 21 - PRISE EN COMPTE DES ENERGIES NOUVELLES ET PRINCIPE D'INTEGRATION

Référence : LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

- Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur des constructions) pour :

- isolation en saillie des façades
- dispositif de protection contre le rayonnement solaire
- surélévation des toitures des constructions existantes

Cette règle s'applique pour les constructions existantes dont la hauteur dépasserait la règle de hauteur fixée par le PLU, afin de leur permettre de pouvoir réaliser une isolation par l'extérieur en toiture.

- Travaux qui « embarquent » une isolation thermique

L'isolation thermique est obligatoire pour certains gros travaux réalisés sur un bâtiment existant : rénovation, ravalement de façade, réfection de toiture, aménagement de pièces ou locaux annexes pour les rendre habitables. (Décision motivée par la loi de TECV d'août 2015 -Article 14, article L111-10 CCH)

- Interdiction d'interdire certains dispositifs au moment de l'instruction (Article L116-2 du CU)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des PLU, le permis de construire ne peut s'opposer :

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être définies.

Dans un souci de valorisation et de protection de l'identité locale, une intégration architecturale des dispositifs et installations mis en place sera exigée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans les secteurs protégés : secteur sauvegardé, périmètre de protection de Monuments Historiques, patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151.19.

Zone UA

La zone UA correspond au centre-ville de La Garde. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales.

Division en sous-zones

Sans objet

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des linéaires commerciaux à préserver,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».
Cf. pièce « OAP » du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UA1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :
- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Autorisés
Sous-destinations	*Logement*	
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous conditions (cf. articles 1.c)
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous conditions (cf. article 1.c)

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdites
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdits

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.

d) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UA2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non règlementé

Article UA3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Le long des linéaires sur lesquels la diversité commerciale doit être préservée et développée et qui sont identifiés sur le règlement graphique au titre l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination, vers la destination «habitation» ou la sous destination «bureau», des rez-de-chaussée dédiés à la destination «commerce et activités de service».

b) Mixité sociale

Non règlementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 5, 6 et 7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article UA4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article UA5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'aplomb de la construction projetée.

La hauteur des constructions doit être égale à plus ou moins 0,60 mètre à la hauteur à l'égout des constructions attenantes. La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au faitage.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit être édifiée à l'alignement.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure 4 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous ses niveaux.
- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum sur la limite séparative.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementée.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA9 – Qualité des constructions

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

La préservation de la cohérence architecturale du centre ancien passe par l'utilisation de matériaux de qualité et le respect de la composition traditionnelle des façades de village.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures tropéziennes sont interdites. Des solutions conformes à la typologie traditionnelle et respectant l'intégrité des toitures en centre ancien existent : la création d'un espace extérieur est envisageable par la surélévation de la toiture et la création d'un séchoir formant loggia en attique.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles présentes dans le secteur (teintes panachées ou aspect vieilli ; les teintes trop soutenues et les tuiles vernissées sont exclues).
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.
Les descentes d'eau pluviale (DEP) en zinc sont à privilégier.

Façades et ouvertures

La modénature et les décors existants sont impérativement conservés (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, console, marquise, génoise, décors peints, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons,...). Il convient d'exclure toute installation ou dispositif masquant ou occultant une partie des décors.

Les portes d'entrée en bois existantes sont conservées et restaurées. Les portes fenêtres auront une allège pleine menuisée sur le quart de leur hauteur minimum.

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les menuiseries (fenêtres, volets et portes) doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées.

Les volets sont en bois à persiennes ou à lames contrariées, sont exclus les volets en « Z », à écharpe et les volets roulants

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville qui travaille en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France.

La ville de la garde dispose d'une palette chromatique communale qui peut être consultée au service urbanisme de la ville, concernant les couleurs des menuiseries , des ferronneries et la couleur des enduits de façades.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments est un procédé dommageable au caractère architectural des bâtiments, à la salubrité des maçonneries anciennes et plus généralement incompatible avec la conservation de l'identité architecturale du centre historique .des solutions adaptées au bâti ancien sont à privilégier (réfection des enduits extérieurs, isolation par l'intérieur, création d'isolation sous toiture).

Eu égard aux vues dominantes depuis le rocher de la Garde et compte tenu de la qualité et de l'attrait touristique du centre ancien, les installations de panneaux photovoltaïques et en façade sont exclus.

Matériaux

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

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
- sont intégrés dans le volume bâti sans sailli en façade,
- sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

Clôtures

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles métalliques (sont exclus les grillages soudés) ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Des dispositifs différents peuvent être adoptés pour des raisons d'intégration et des portions limitées. L'ensemble ne doit pas dépasser 2mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les faux-gazon, les panneaux bois légers sont interdits.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite de même teinte que la maison ou de teinte sombre proche de la teinte naturelle de la terre ou réalisée en pierre locales ou doublée en pierres locales (les parements sont exclus).

Portails et piliers : les piliers doivent être en pierre ou enduits de même teinte que la maison ou de teinte proche de la couleur naturelle de la terre. Le portail doit être en bois ou en métal ajouré et de forme simple en harmonie avec l'environnement bâti : la couleur blanc pur est exclu.

Article UA10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 2 pour 1).

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec plantations.

Article UA11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages cloisonnés ou fermés tant à l'extérieur qu'à l'intérieur est interdite.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

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

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement locatif aidé par l'état	1 place / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Logement	1 place / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécéssaires pour le personnel et les visiteurs	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1 m² / 250 m² de SDP
Artisanat et commerce de détail	Pour les établissements dont la surface est > 400 m² : 1 place / 100 m² de SDP	1 m² / 250 m² de SDP
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Bureau	1 place / 250 m² de SDP	1 m² / 60 m² de SDP
Cinéma	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Salles d'art et de spectacles		
Centre de congrès et d'exposition	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1 m² / 250 m² de SDP
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1 m² / 250 m² de SDP

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA12 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Article UA13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Toutefois, la commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les réseaux filaires seront installés de façon de façon à être le moins perceptibles depuis l'espace public (enterrés, encastrés ou crampés en façade sous égout et peints dans la teinte de l'enduit).

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.
A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone UC

La zone UC correspond aux quartiers à dominance d'habitat collectif situés en périphérie du centre historique et dans le secteur du Sainte Musse au nord-ouest de la commune.

Division en sous-zones

La zone UC est composée :

- d'une sous-zone UCh où la hauteur des bâtiments est limitée,
- d'une sous-zone UCz concernant la ZAC de la Planquette.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UC1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UC, UCz et UCh
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Autorisés
Sous-destinations	*Logement*	
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
	Centre de congrès et d'exposition	

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisées sous conditions (cf. article 1.d)
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature)	Interdits

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant.

d) Sont admises les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UC2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non règlementée

Article UC3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Dans la sous-zone UCz, sont interdits les changements de destination, vers la destination «habitation» ou la sous destination «bureau», des rez-de-chaussée dédiés à la destination «commerce et activités de service».

b) Mixité sociale

Non règlementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article UC4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à :

- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitation.
- 55% dans les autres cas.

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain n'est pas règlementée dans la sous-zone UCz.

Article UC5 – Hauteur des constructions

Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

- Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou projetée (s'il y a un emplacement réservé) et de la marge de recul obligatoire (s'il en existe une).
- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

Lorsque la distance de deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

Hauteur absolue

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.
Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder :

- 15 mètres dans la zone UC,
- 18 mètres dans la sous-zone UCz,
- 10 mètres dans la sous zone UCh.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées,
- 35 mètres de la RD29 pour les constructions de la destination « habitation »dans la sous-zone UCz,
- 25 mètres de la RD29 pour les constructions des autres destinations que « habitation »dans la sous-zone UCz.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

2) Aucune construction, quelle qu'elle soit, ne sera autorisée en limite séparative, dans la bande des 4 mètres.

3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée dans la sous-zone UCz.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4,00 mètres.
Aucune distance n'est réglementée pour le bassin et le local technique abritant le système de filtration des piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

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

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

Matériaux

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

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
- sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

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

Clôtures

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les faux-gazon, les panneaux bois légers sont interdits.

En bordure immédiate des voies bruyantes annexées au PLU, est autorisée l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, qui sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation au droit de la parcelle.

Dans le cas d'un couplage avec un mur de soutènement, le mur bahut est obligatoirement limité à 0.80 m.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits d'un ciment d'étanchéité et revêtus d'un enduit de finition.

Article UC10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces verts doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation. Cette règle ne s'applique pas dans la sous-zone UCz.

Pour toute opération de construction de logements, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 40 % de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas dans la sous-zone UCz.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 5 logements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité à raison d'1 arbre pour 4 places ou par des ombrières végétalisées (feuillages persistants).

Article UC11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages cloisonnés en sous-sol ou intégrés au bâtiment est interdite.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

Pour tout projet, quelle que soit sa destination, 1 place visiteur sera obligatoirement créée par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée, en sus des places règlementaires exigées selon les destinations.

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

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement locatif aidé par l'état	1 place / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Logement	3 places / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécéssaires pour le personnel et les visiteurs	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Artisanat et commerce de détail	Pour les établissements dont la surface est > 400 m² : 1 place / 100 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Bureau	1 place / 20 m² de SDP	1 m² / 60 m² de SDP
Cinéma	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Salles d'art et de spectacles		
Centre de congrès et d'exposition		
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

En bordure de voie départementale, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules devra impérativement respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'accès sur la route départementale n° 29 ne sera autorisé que si toutes les possibilités de desserte par d'autres voies publiques ou privées se sont avérées impossibles.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons et aux vélos de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.
Toute opération d'ensemble comportant plus de 5 logements doit réaliser, sur le terrain d'emprise, les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

Article UC13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.
A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone UE

La zone UE est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Division en sous-zones

La zone UE comprend :

- une sous-zone UEz correspondant à la ZAC de la Planquette,
- une sous-zone UEp correspondant à un secteur d'habitat pavillonnaire.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UE1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UE, UEz, UEp
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Autorisés
Sous-destinations	*Logement*	
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
	Centre de congrès et d'exposition	
Destination	**Autres constructions, activités, usages et affectations des sols**	Cf. sous destinations

Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisées sous conditions (cf. article 1.d)
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)
	Abris de jardin : type chalet en bois, préfabriqué de toute nature.	Interdits

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire ou des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant.

d)Sont admises les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

e)Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UE2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non règlementée

Article UE3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

b) Mixité sociale

Non réglementé.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article UE4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 25%.

Article UE5 – Hauteur des constructions

Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

- Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou projetée (s'il y a un emplacement réservé) et de la marge de recul obligatoire (s'il en existe une).
- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

Lorsque la distance de deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Hauteur absolue

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.
Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut pas excéder 7 mètres.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le plan, la règle la plus défavorable s'applique.

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées.

Aucune distance n'est réglementée pour les piscines.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans la sous-zone UE et dans la sous-zone UEp, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

2) Dans la sous-zone UEz, aucune distance n'est réglementée. Dans la sous-zone UEz, sont autorisées :

- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

3) Dans la sous-zone UEp, aucune construction, quelle qu'elle soit, ne sera autorisée en limite séparative, dans la bande des 4 mètres.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Aucune distance n'est réglementée pour le bassin et le local technique abritant le système de filtration des piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE9 – Qualité des constructions

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

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

Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.
Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.
Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

Matériaux

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

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

-sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
-sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

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

Clôtures

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les faux-gazon, les panneaux bois légers sont interdits.

En bordure immédiate des voies bruyantes annexées au PLU, est autorisée l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, qui sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation au droit de la parcelle.

Dans le cas d'un couplage avec un mur de soutènement, le mur bahut est obligatoirement limité à 0.80 mètre.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits d'un ciment d'étanchéité et revêtus d'un enduit de finition.

En bordure de l'Avenue louis Masson, les murs de clôture seront réalisés en pierre sèche, ils seront réalisés en retrait pour permettre des plantations.

Article UE10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 35% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Dans la sous-zone UEp, au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ne répondant pas à cette règle, il sera permis d'imperméabiliser un maximum de 30 m² supplémentaires en vue soit de réaliser une piscine, soit de créer un emplacement de stationnement.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de5 logements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité à raison d'1 arbre pour 4 places ou par des ombrières végétalisées (feuillages persistants).

Article UE11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages cloisonnés en sous-sol ou intégrés au bâtiment est interdite.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

Pour tout projet, quelle que soit sa destination, 1 place visiteur sera obligatoirement créée par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée, en sus des places règlementaires exigées selon les destinations.

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

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement locatif aidé par l'état	1 place / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Logement	3 places / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécéssaires pour le personnel et les visiteurs	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Bureau	1 place / 20 m² de SDP	1 m² / 60 m² de SDP
Cinéma	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Salles d'art et de spectacles		
Centre de congrès et d'exposition		
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon a apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

En bordure de voie départementale, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules devra impérativement respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'accès sur la route départementale n° 29 ne sera autorisé que si toutes les possibilités de desserte par d'autres voies publiques ou privées se sont avérées impossibles.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherches afin de permettre aux piétons et aux vélos de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.
Toute opération d'ensemble comportant plus de 5 logements doit réaliser, sur le terrain d'emprise, les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

Article UE13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.
A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone UF

La zone UF correspond à la ZAC des coteaux de Sainte Musse pour laquelle la surface de plancher maximale autorisée est de 38 950 m².

La commune de la Garde a par délibération N°151 du Conseil Municipal du 31/01/2005 décidé de la création de la ZAC des coteaux de Sainte Musse

Par délibération N°59 du 14 juin 2010, le conseil municipal a approuvé le Programme des Equipements Publics à réaliser dans la ZAC des Coteaux de Sainte Musse

Les autorisations d'urbanisme feront l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) conformément aux dispositions de l'article L311.6 du Code de l'Urbanisme

Division en sous-zones

La zone UF comprend :

- une sous-zone UFh où la hauteur des constructions est limitée.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des éléments de paysage à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UF1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UF, UFh
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Autorisés
Sous-destinations	*Logement*	
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Destination	**Autres constructions, activités, usages et affectations des sols**	Cf. sous destinations

Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.f)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdits

b) Sont admises les constructions et installations nouvelles autorisées dans le tableau ci-dessus dans une limite de 38 950 m² de surface de plancher (y compris constructions existantes) conformément aux dispositions règlementaires de la ZAC Sainte Musse.

c) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

d) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant.

e)Sont admises les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

f)Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UF2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non règlementée

Article UF3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Non règlementé

b) Mixité sociale

Non règlementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article UF4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40%.

Article UF5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé figurant l'ensemble des éléments (restanques, arbres de haute tige, etc ...).
Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

Dans la zone UF, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 9 mètres pour les opérations comportant plus de 10 logements.

Dans la sous-zone UFh située en partie haute à proximité du Chemin des Crêtes, la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit.

Article UF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales et intercommunales,

- 5 mètres de l'alignement des voies privées et pistes cyclables.

Les garages pourront être bâtis à l'alignement des voies privées dans le cas où ils pourront être enterrés dans une restanque. Sinon ils seront attenants ou intégrés au bâtiment principal.

Aucune distance n'est réglementée pour les piscines.

Article UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure 4 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

2) Toutefois sont autorisées :

- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

Article UF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.
Aucune distance n'est réglementée pour le bassin et le local technique abritant le système de filtration des piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol.

Dans la mesure du possible, les constructions à usage d'annexes (garages, locaux techniques, etc...) seront incorporées ou attenantes à la construction principale. Toutefois les garages pourront être réalisés à l'alignement des voies privées dans le cas où ils pourront être enterrés dans une restanque.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UF9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains. Aucun déblai, ni remblai n'est autorisé.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc imposé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront impérativement être reconstituées en pierres pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Implantation

L'implantation des bâtiments et des piscines doivent s'implanter, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme, de manière à « encastrer » les constructions dans le versant.
Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50mètre de haut par rapport au terrain naturel existant avant travaux et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.
Dans le cas d'un mur de soutènement en limite de voirie, il sera obligatoirement réalisé en retrait d'un mètre pour permettre la plantation en pied de mur.
L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale, on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles etc...).

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 27 % et35 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation.
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des capteurs solaires et des climatiseurs sera étudiée de manière à être invisible à partir de la voirie.
Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3mètres par rapport à l'aplomb des façades.
Les paraboles seront aussi peu visibles que possible des espaces communs (adossées à un ouvrage en toiture).

Clôtures

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les faux-gazon, les panneaux bois légers sont interdits.

En bordure immédiate des voies bruyantes annexée au PLU, est autorisée l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, qui sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation au droit de la parcelle.

Dans le cas d'un couplage avec un mur de soutènement, le mur bahut est obligatoirement limité à 0.80 mètre.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits d'un ciment d'étanchéité et revêtus d'un enduit de finition.

En entrée du lot, des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80mètre pourront être autorisés afin d'incorporer les coffrets techniques et boîtes aux lettres.

Les portails seront implantés en retrait de 5m de la voirie pour l'aménagement d'une place de midi si la topographie du terrain le permet

En cas de terrain en pente, la clôture devra obligatoirement être réalisée en espaliers et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant légalement.

Installations techniques

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Article UF10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés avec des arbres de haute tige dont la hauteur minimum à la plantation sera de 1,80 mètre.

- Pour les opérations comportant moins de 10 logements, 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

- Pour les opérations comportant 10 logements ou plus, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. De plus, il doit être aménagé une aire de jeux à raison de 5 m² par logement.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).

Les oliveraies et arbres existants au sein de la ZAC seront dans la mesure du possible protégés de même que les restanques. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains arbres, ils devraient être déplacés et replantés.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec les plantations, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Article UF11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

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

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages cloisonnés ou fermés tant à l'extérieurs qu'à l'intérieurs est interdite.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement locatif aidé par l'état	1 place / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Logement	2 places / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécéssaires pour le personnel et les visiteurs	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Bureau	1 place / 20 m² de SDP	1 m² / 60 m² de SDP
Cinéma	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Salles d'art et de spectacles		
Centre de congrès et d'exposition		
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UF12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclave est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. De même, afin de favoriser les circulations internes, des liaisons seront réalisées entre les différentes opérations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Les voiries secondaires auront une plateforme de 10mètres et 7,50mètres.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des cheminements doux doivent être recherches afin de permettre aux piétons et aux vélos de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Article UF13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.
A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone UP

La zone UP est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut également accueillir des hébergements (de type résidences ou foyers avec service), et des hébergements hôteliers ou touristiques.

Division en sous-zones

Sans objet

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».
Cf. pièce « OAP » du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UP1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités, et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UP
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Logement*	Autorisé sous conditions (cf. article 1.c)
	Hébergement	Autorisé
Destination	**Commerce et activités de service**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	Interdits
	Restauration	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	Cinéma	Interdit
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdites
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions de la sous-destination « logement » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des installations autorisés dans la zone dans une limite de 90 m² de surface de plancher par logement.

d) Sont admises les constructions de la sous-destination « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » à condition qu'elles soient accessoirement liées et justifiées par la destination dominante.

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :
- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UP2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Sans objet

Article UP3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Sans objet

b) Mixité sociale

Non réglementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article UP4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article UP5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.
Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 mètres.
Les locaux techniques (édicule ascenseur, VMC et autres) ne devront pas dépasser de plus de 0,50 m la limite de toiture.

Article UP6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Toute construction doit respecter un recul minimum de :
- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 29,
- 25 mètres de l'axe de la RD 98,
- 15 mètres de l'axe de la RD86,
- 10 mètres de l'alignement des autres emprises publiques.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
L'implantation desdites constructions et installations nécessaires aux services publics pourra être réalisée à la limite de la voie publique.

Article UP7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics, en limite séparative dans la limite de la hauteur maximale prévue à l'article UP5.

Article UP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (D = H/2) avec un minimum de 4 mètres.
Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UP9 – Qualité des constructions

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

Matériaux

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

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
-sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
-sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,
De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

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

Clôtures

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :
1. soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie vive et ne comportant pas de mur bahut et totalisant 2 mètres.
2. soit par des murs pleins de 1,40 mètre de hauteur dont la longueur ne doit pas excéder 20 % du périmètre de la parcelle tout en étant situés en façades principales.
3. soit par un mur bahut dont la hauteur ne peut pas dépasser 0,80 mètre et l'ensemble (mur + grillage) ne pouvant dépasser 2 mètres.
4. en bordure des voies bruyantes annexées au PLU, l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, pourra être autorisée seulement en ce qui concerne la partie des unités foncières dont le linéaire est situé en bordure immédiate desdites voies bruyantes.
Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation la plus proche.

Article UP10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. L'espace compris entre la façade et la voie publique devra faire l'objet d'une attention particulière.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillage persistant.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cas où la demande est accompagnée d'un projet d'espaces verts garantissant la qualité de l'aménagement.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec plantations.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec plantations à raison d'1 arbre pour 4 places.

Article UP11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

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

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement	1 place/ logement	1 m² / logement
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécéssaires pour le personnel et les visiteurs	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Restauration	1 place / 10 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place / 100 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Salles d'art et de spectacles	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UP12 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon a apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Les entrées de propriétés devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Tout projet de construction comportant un parking de 100 places et plus fera l'objet d'un aménagement particulier soumis aux services techniques. Cet aménagement sera à la charge du pétitionnaire ainsi que les travaux annexes et la mise à disposition sans indemnité des emprises nécessaires.

Article UP13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.

- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.
A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone UG

La zone UG correspond à une zone d'activités à dominante de commerces et services.

Division en sous-zones

La zone UG comprend :

- une sous zone mixte UGm où les logements sont autorisés.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans objet

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UG1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités, et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Logement*	UGm : autorisé UG : autorisé sous conditions (cf. article 1.c)
	Hébergement	Interdit
Destination	**Commerce et activités de service**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	Autorisé
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureaux	Autorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisées sous conditions (cf. article 1.d)
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises dans la zone UG les constructions de la sous destination « logement » à condition de démontrer qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des installations autorisés dans la zone dans une limite de 90 m² de surface de plancher par logement.

d) Sont admises les installations classées à condition :
- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :
- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UG2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Sans objet.

Article UG3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Sans objet

b) Mixité sociale

Non réglementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article UG4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 60%.

Article UG5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée. Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Article UG6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute en dehors des espaces urbanisés en application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme,
- 40 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche vis-à-vis des voies autoroutières et bretelles autoroutières au sein des espaces urbanisés,
- 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées

Article UG7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2) Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement sont autorisées :

- Les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum sur la dite limite.

Article UG8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (saillies telles que balcons non comprises), soit au moins égale à H/2 du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UG9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville et les constructeurs devront se conformer pour la conception architecturale de leurs projets aux recommandations de l'architecte conseil de la ville concernant les éléments de composition (murs, fenêtres, portes, clôtures, toitures, etc...).

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

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains. Aucun déblai, ni remblai n'est autorisé.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc imposé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront impérativement être reconstituées en pierres pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Façades et ouvertures

30 % minimum du volume des façades seront composés de matériaux de béton, de maçonnerie traditionnelle, de bois ou de verre.
Les façades doivent participer à la mise en valeur de la zone d'activités le long des routes départementales.

Matériaux

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

Installations techniques

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

Clôtures

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :
1. soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie vive et ne comportant pas de mur bahut et totalisant 2 mètres.
2. soit par des murs pleins de 1,40mètre de hauteur dont la longueur ne doit pas excéder 20 % du périmètre de la parcelle tout en étant situés en façades principales.
3. soit par un mur bahut dont la hauteur ne peut pas dépasser 0,80 mètre et l'ensemble (mur + grillage) ne pouvant dépasser 2 mètres.
4. en bordure des voies bruyantes annexées au PLU, l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, pourra être autorisée seulement en ce qui concerne la partie des unités foncières dont le linéaire est situé en bordure immédiate desdites voies bruyantes.

Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation la plus proche.

Article UG10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 30% de la superficie des parcelles devront être traitées en espace verts. Les entreprises nécessitant des volumes importants de stockage pourront déroger à cette règle dans la mesure où une solution ne remettant pas en cause la qualité paysagère de l'espace est proposée.

L'espace compris entre la façade et la voie publique devra faire l'objet d'une attention particulière.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Les zones réservées au stationnement, aux livraisons et au stockage des matériaux seront situées à l'arrière des bâtiments

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec plantations à raison d'1 arbre pour 4 places.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres soit par des haies à feuillage persistant.

A l'intérieur du cône de vue, l'impact paysager des bâtiments dont la hauteur dépasse le talus autoroutier (échangeur de Pierre Ronde) devra être atténué par l'implantation de filtres végétaux. Toute demande doit être accompagnée d'un projet d'aménagement des espaces verts.

Article UG11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

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

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	**Deux roues non motorisés**
Logement	1 place1 / logement	1 m² / logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Artisanat et commerce de détail	1 place / 50 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Restauration **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées**	1 place / 10 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Commerce de gros	SDP inférieure ou égale à 50 m² : 1 place ; SDP comprise entre 50 et 300 m² inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SDP ; SDP supérieure à 300 m²: stationnement équivalent à 100 % de la SDP.	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Bureau	1 place / 20 m² de SDP	1 m² / 60 m² de SDP
Cinéma **Centre de congrès et d'exposition** **Salles d'art et de spectacles**	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale **Équipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UG12 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon a apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Article UG13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.
A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone UI

La zone UI correspond à une zone d'activités à dominante artisanale et industrielle.

Division en sous-zones

La zone UI comprend :

- une sous zone UIh où la hauteur des constructions est limitée (sous-secteur intéressé par le cône de visibilité du Coudon) ;

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à préserver,
- des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans objet

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UI1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités, et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UI, UIh
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Logement*	Autorisé sous conditions (cf. article 1.c)
	Hébergement	Interdit
Destination	Commerce et activités de service	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	Restauration	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Autorisée
	Entrepôt	Autorisé
	Bureaux	Interdits
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisées sous conditions (cf. article 1.e)
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.f)

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c)Sont admises les constructions de la sous destination « logement » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des installations autorisés dans la zone dans une limite de 90 m² de surface de plancher par logement.

d) Sont admis les commerces de détail et les restaurants dont la surface de plancher est inférieure à 150 m².

e) Sont admises les installations classées à condition :
- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

f) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :
- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UI2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Sans objet.

Article UI3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Sans objet

b) Mixité sociale

Non réglementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article UI4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 70 % de la superficie du terrain.

Article UI5 – Hauteur des constructions

1) CONDITIONS DE MESURES :
Tout point à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillant l'ensemble des éléments (restanques, arbres de haute tige, etc ...).

2) HAUTEUR RELATIVE :
La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 m de longueur.

3) HAUTEUR ABSOLUE :
Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 15mètres pour la zone UI et 10 mètres pour la sous-zone UIh.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle:

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

Article UI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de :

- 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 40 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche vis-à-vis des voies autoroutières et bretelles autoroutières,
- 15 m des limites d'emprise des voies ferrées.

Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2) Toutefois, sont autorisées :
- Les constructions de bâtiments en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum sur la dite limite.

Article UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (saillies telles que balcons non comprises), soit au moins égale à H/2 du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville et les constructeurs devront se conformer pour la conception architecturale de leurs projets aux recommandations de l'architecte conseil de la ville concernant les éléments de composition (murs, fenêtres, portes, clôtures, toitures, etc...).

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

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains. Aucun déblai, ni remblai n'est autorisé.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc imposé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront impérativement être reconstituées en pierres pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Façades et ouvertures

30 % minimum du volume des façades seront composés de matériaux de béton, de maçonnerie traditionnelle, de bois ou de verre.
Les façades doivent participer à la mise en valeur de la zone d'activités le long des routes départementales.

Matériaux

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

Installations techniques

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

Clôtures

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Les clôtures, tant à l'alignement, que sur les limites séparatives doivent être constituées :
1. soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie vive et ne comportant pas de mur bahut et totalisant 2 mètres.
2. soit par des murs pleins de 1,40 mètre de hauteur dont la longueur ne doit pas excéder 20 % du périmètre de la parcelle tout en étant situés en façades principales.
3. soit par un mur bahut dont la hauteur ne peut pas dépasser 0,80 mètre et l'ensemble (mur + grillage) ne pouvant dépasser 2 mètres.
4. en bordure des voies bruyantes annexées au PLU, l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2,00 mètres, pourra être autorisée seulement en ce qui concerne la partie des unités foncières dont le linéaire est situé en bordure immédiate desdites voies bruyantes.

Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation la plus proche.

Article UI10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 30% de la superficie des parcelles devront être traitées en espace verts. Les entreprises nécessitant des volumes importants de stockage pourront déroger à cette règle dans la mesure où une solution ne remettant pas en cause la qualité paysagère de l'espace est proposée. L'espace compris entre la façade et la voie publique devra faire l'objet d'une attention particulière.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Les zones réservées au stationnement, aux livraisons et au stockage des matériaux seront situées à l'arrière des bâtiments
Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec plantations à raison d'1 arbre pour 4 places.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres soit par des haies à feuillage persistant.

Article UI11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

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

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement	1 place1 / logement	1 m² / logement
Artisanat et commerce de détail	1 place / 50 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Restauration	1 place / 10 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Commerce de gros	SDP inférieure ou égale à 50 m² : 1 place ; SDP comprise entre 50 et 300 m² inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SDP ; SDP supérieure à 300 m²: stationnement équivalent à 100 % de la SDP.	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Salles d'art et de spectacles	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Entrepôts	1 place / 300 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Industrie	1 place / 50 m² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UI12 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon a apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Article UI13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.
A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone 1AU

Cette zone est destinée à l'urbanisation future à vocation principalement d'habitat. Elle correspond au secteur du Pouverel.

L'urbanisation de cette zone est autorisée :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires ;
- et dans le cadre d'une opération d'ensemble qui devra couvrir la totalité du secteur concerné. Cette opération d'ensemble pourra être réalisée par tranches fonctionnelles.

Division en sous-zones

Sans objet.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des éléments de paysage à préserver (murets en pierre).

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans :

- l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville »,
- l'orientation d'aménagement et de programmation « zone d'urbanisation future du Pouverel ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article 1AU1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

b) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités, et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Logement*	
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	Interdits
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Destination	**Autres constructions, activités, usages et affectations des sols**	Cf. sous destinations

Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdites
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admis les constructions et installations destinées à de l'habitation à condition qu'ils soient réalisés au travers d'une opération d'ensemble. L'opération devra couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourra être réalisée par tranches fonctionnelles.

d) Sont admises les constructions et installations destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat,
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant.

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article 1AU2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non règlementé

Article 1AU3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

b) Mixité sociale

Non réglementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article 1AU4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%.

Article 1AU5 – Hauteur des constructions

Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

- Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou projetée (s'il y a un emplacement réservé) et de la marge de recul obligatoire (s'il en existe une).
- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

Lorsque la distance de deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Hauteur absolue

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut pas excéder 7 mètres.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de 10 mètres de l'axe des voies communales et 4 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure 4 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

2) Aucune construction, quelle qu'elle soit, ne sera autorisée en limite séparative, dans la bande des 4 mètres.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Aucune distance n'est réglementée pour le bassin et le local technique abritant le système de filtration des piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU9 – Qualité des constructions

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

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

Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
Elles sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.
Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.
Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

Matériaux

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

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

-sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
-sont installés à une hauteur minimum de 2 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

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

Clôtures

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les faux-gazon, les panneaux bois légers sont interdits.

En bordure immédiate des voies bruyantes portées sur les planches graphiques, est autorisée l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, qui sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation au droit de la parcelle.

Dans le cas d'un couplage avec un mur de soutènement, le mur bahut est obligatoirement limité à 0.80 mètre.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits d'un ciment d'étanchéité et revêtus d'un enduit de finition.

Article 1AU10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de5 logements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité à raison d'1 arbre pour 4 places ou par des ombrières végétalisées (feuillages persistants).

Article 1AU11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages cloisonnés en sous-sol ou intégrés au bâtiment est interdite.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

Pour tout projet, quelle que soit sa destination, 1 place visiteur sera obligatoirement créée par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée, en sus des places règlementaires exigées selon les destinations.

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

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	**Deux roues non motorisés**
Logement locatif aidé par l'état	1 place / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Logement	3 places / logement	1 m² / 70 m² de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécéssaires pour le personnel et les visiteurs	1 m² / 70 m² de SDP
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 40 m² de SDP	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Bureau	1 place / 20 m² de SDP	1 m² / 60 m² de SDP
Salles d'art et de spectacles	1 place / 3 fauteuils	1 m² / 250 m² de SDP
Centre de congrès et d'exposition		
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclave est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherches afin de permettre aux piétons et aux vélos de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.
Toute opération d'ensemble comportant plus de 5 logements doit réaliser, sur le terrain d'emprise, les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

Article 1AU13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales:

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.

- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Zone A

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Seules sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à des services publics.

Division en sous-zones

La zone agricole comprend :

- une sous zone Apr correspondant au périmètre de protection rapproché du puits de Fontqueballe ;
- une sous zone Api correspondant au périmètre de protection immédiat du puits de Fontqueballe ;

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».
Cf. pièce « OAP » du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article A1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		A, Apr	Api
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)	Interdite
Sous-destinations	*Exploitation agricole*		
	Exploitation forestière	Interdite	Interdite
Destination	**Habitation**	Cf. sous destinations	
Sous-destinations	*Logement*	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit
Destination	**Commerce et activités de service**	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail*	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdite	Interdite
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdites	Interdites
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Interdits	Interdits
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisé sous conditions (cf. article 1.e)	Interdit
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Interdits	Interdits
	Salles d'art et de spectacles	Interdites	Interdites
	Équipements sportifs	Interdits	Interdits
	Autres équipements recevant du public	Interdits	Interdits

Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Industrie*	Interdite	Interdite
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureaux	Interdits	Interdits
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Destination	**Autres constructions, activités, usages et affectations des sols**	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
Sous-destinations	*Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings*	Interdites	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisées sous conditions (cf. article 1.f)	Interdites
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions en A(cf. article 1.g) Interdit en Apr	Interdits

b) **En outre, sont interdites** les constructions, installations et activités qui ne sont ni autorisés, ni autorisés sous condition par l'article 1.a, notamment :

Dans toutes les zones A (A, Apr, Api) :

- les installations de production d'énergie solaire implantées au sol ;
- l'extraction de terres végétales ;
- les dépôts d'ordures ménagères, de produits chimiques polluants et de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;

Dans les zones Apr et Api :

- les dépôts et installations de réservoirs d'hydrocarbures liquides ou gazeux ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature ;
- l'établissement d'étables ou de stabulations libres.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés

c) Sont autorisées les constructions de la destination « exploitation agricole» à condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole (telle que définie en annexe 3 du présent règlement) en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupés autour du siège d'exploitation.

Est autorisé notamment l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire) et nécessaire à l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

d) Sont autorisées les constructions de la sous destination « logement » à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation :

- les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des habitations existantes, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, sont autorisées dans la limite d'une construction par exploitation d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises).

e) Sont autorisées les constructions de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées», à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

f) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

g) Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- que leur superficie n'excède pas 200 m² et que leur hauteur ou profondeur ne dépasse pas 1 mètre.

Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Article A2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Sans objet

Article A3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Sans objet

b) Mixité sociale

Non réglementé.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article A4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée. Toutefois, l'emprise au sol des annexes et des piscines ne devra pas dépasser 50 m².

Article A5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.
Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute en dehors des espaces urbanisées en application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme,
- 35 mètres de l'axe des RD 97 et RD 98 pour les habitations. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les constructions des autres destinations.
- 15 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

Une haie tampon entre chaque unité d'exploitation est obligatoire.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions doit être :

- soit en extension des bâtiments techniques existants,
- soit au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

Toute nouvelle construction ne devra pas être distante de plus de 25 mètres par rapport aux bâtiments existants légalement.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

Matériaux

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

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
- sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

Clôtures

Les clôtures autorisées doivent être constituées de préférence par des haies vives, par des matériaux naturels tels que le bois ou la pierre non bâtie. Si les installations le justifient, des grillages fins doublés d'une haie vive sont tolérés.
L'usage de fils électrifié est bien sûr autorisé, mais ils doivent rester aussi discrets que possible. Les brises vue tels que les « canisses » ou les voiles plastiques de toute nature sont interdits Aucun mur bahut n'est autorisé.
La hauteur de ces dispositifs ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de haies vives, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).
Il conviendra de préserver la topographie existante, en évitant les mouvements de terrain et en excluant les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement.
Les restanques et murs anciens en pierre doivent être conservés ou restitués à l'identique.
Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Tout mur de soutènement apparent doit être traité en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.

Article A10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillement.

Article A11 – Stationnement

Non règlementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A12 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon a apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Article A13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées prioritairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

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

Eaux pluviales

- Pour les projets dont l'emprise créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour les projets dont l'emprise créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

Zone N

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Division en sous-zones

La zone naturelle comprend :

- une sous zone Nm correspondant au domaine public maritime identifié en tant qu'espace remarquable au titre de la loi littoral ;
- une sous zone Nlpn correspondant à l'espace départemental de nature identifié en tant qu'espace remarquable au titre de la loi littoral ;
- une sous zone Nl correspondant aux autres espaces naturels identifiés en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi littoral. Une partie de ces espaces sont également compris dans la bande des 100 mètres du rivage ;
- une sous zone Ng correspondant à l'emprise actuelle du golf ;
- une sous zone Npr correspondant au périmètre de protection rapproché du puits de Fontqueballe.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article N1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

Sont interdites les installations et constructions nouvelles qu'elle que soit leur destination à l'exception de celles autorisées ci-dessous :

- Dans la bande des 100 mètres, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dans les conditions prévues par l'article L121-17 du code de l'urbanisme.
- Seuls sont autorisés, dans les sous-zones Nl et Nlpn, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur notamment économique, ou le cas échéant, à leur ouverture au public dans les conditions prévues par l'article L121-24 du code de l'urbanisme.
- Sont autorisées, dans la zone N et dans les sous-zones Npr et Ng, les constructions de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées», à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Sont également autorisés dans la sous zone Ng, les usages et affectations des sols, les installations ou constructions nouvelles à condition qu'ils soient nécessaires à la pratique, à l'entretien et au fonctionnement du golf ainsi que les aires de stationnement liées, sans porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site.
- Sont admis, dans le seul secteur Nm, sous réserve de la prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation, et sous réserve de l'obtention préalable, auprès de l'Etat, d'un titre d'occupation appropriée :

  - Les équipements publics ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées: notamment, les ouvrages nécessaires à l'accès à la terre, les aménagements et équipement légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs, les dispositifs terrestres, marins ou sous-marins, nécessaires à la lutte contre l'érosion des plages et au maintien du trait de côte, ainsi que les installations saisonnières liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité ;

  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Article N2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Tout changement de destination de constructions existantes qu'elle que soit leur destination actuelle ou future est interdit.

Article N3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Sans objet

b) Mixité sociale

Non réglementé.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 5 à 7 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article N4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article N5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.
Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

A défaut de marges de recul inscrites au plan, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute en dehors des espaces urbanisées en application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme,
- 15 mètres minimum de l'axe de toute voie publique ;
- 35 mètres de l'axe des RD 86, RD 242 et la future déviation de la RD 559 ;
- 35 mètres au moins de l'axe de la RN97 pour les habitations. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage ;
- 4 mètres du cours d'eau de l'Eygoutier mesurés à partir du sommet de la berge de la rivière.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

Matériaux

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

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

-sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,

-sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de matériaux naturels tels que le bois ou la pierre non bâtie dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètres.
Les brises vues tels que les « canisses » ou les voiles PVC de toute nature sont interdits.
Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de haies vives, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).
Il conviendra de préserver la topographie existante, en évitant les mouvements de terrain et en excluant les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement.
Les restanques et murs anciens en pierre doivent être conservés ou restitués à l'identique.
Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Tout mur de soutènement apparent doit être traité en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.

Article N10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d 'essences équivalentes.

Article N11 – Stationnement

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions ou utilisations du sol et doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les parcs de stationnement doivent être intégrés au site.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N12 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon a apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Tout nouvel accès sur les RD 242, RD 86 et sur la future déviation de la RD 559 est interdit.

Article N13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées prioritairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.

- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.
Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.

LEXIQUE

Accès
Section de la limite de propriété par laquelle les véhicules motorisés pénètrent sur ladite propriété depuis une voie.

Acrotère
Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord d'une hauteur maxi de 0,60 mètre.

Aire de retournement
Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour. Il doit être aménagé sous forme soit de place circulaire, de T ou de Y de retournement et comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être d'au moins 9 mètres.

Annexe
Voir *Construction annexe*.

Arbre de haute tige
Arbre dont le tronc est supérieur à 3 mètres.

Avant-corps
Tout élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.

Bande constructible
Portion de terrain dans laquelle des constructions sont autorisées.
Modalités de calcul : La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des voies ou emprises publiques existantes ou futures.

Chemin d'accès
Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du terrain depuis l'accès.

Construction annexe
Construction ayant un caractère accessoire (garage, abris, piscine, pool house...) au regard de la construction principale.

Construction légale
Construction conforme à l'autorisation d'urbanisme délivrée ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943, date d'instauration du permis de construire.

Égout du toit
Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol
Au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme :
Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre
Surface totale du terrain déduction faite des surfaces imperméabilisées : emprises au sol des constructions, aires de stationnement, voirie....

Emprise publique
Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.
Ne sont pas considérés comme emprise publique les voies, les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...
La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques futures projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.

Espace vert
Surface totale des espaces libres constitués :

- des espaces plantés en pleine terre;
- et des dalles de couverture s'élevant à moins de 60 centimètres du sol et végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres ;
- et des cheminements doux non imperméabilisés.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts. L'evergreen se définit comme une dalle de gazon en béton, destinée aux aires de stationnement, allées de circulation, voies de pompiers et de service.

Étage en attique
Dernier niveau d'une construction d'un gabarit inférieur à ceux des étages courants.

Extension d'une construction
Toute augmentation de la surface de plancher d'une construction à la date d'approbation du PLU jusqu'à concurrence de 100 % ou d'un seuil défini par le règlement. Au-delà de ces 100 % ou dudit seuil, le projet est considéré comme une construction nouvelle.

Modalités de calcul : la surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLU.

Faîtage
Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

Hauteur totale
Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit ou l'acrotère à l'aplomb de la construction projetée.
Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

Pour définir le point le plus élevé de la construction, il faut tenir compte de :

- la toiture ;
- et de tout autre élément architectural qui la surmonte ;
- et des installations techniques* à l'exception des cheminées, des antennes et des silos ou installations assimilées.

Installations techniques
Il peut notamment s'agir d'antennes, de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation...

Limite arrière
Voir Limite séparative

Limite latérale
Voir Limite séparative

Limite séparative
Limite entre deux propriétés.
En se référant à des terrains présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même voie ou une même emprise publique, constituent les limites latérales. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la même voie ou à la même emprise publique y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voie ou emprises publiques, les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques sont assimilées à des limites latérales.

Une limite ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen.

Local technique
Construction nécessaire au fonctionnement des constructions principales. Il peut s'agir notamment de locaux à poubelles, de rampes d'accès, de transformateurs, de locaux de fibre optique...Les abris à vélos ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais comme des construction annexes.

Marge de recul
Distance minimale à la limite des voies ou emprises publiques existantes ou futures ou aux limites séparatives, déterminée par le règlement écrit ou graphique, au-delà de laquelle doivent être implantées les constructions.

Modénature
Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

Mur bahut
Mur de faible hauteur servant de base à une clôture ou une balustrade.

Mur de plate-forme
Structure ou ouvrage qui soutient le terrain fini (un remblai notamment) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...

Mur de soutènement
Structure ou ouvrage qui soutient le terrain naturel et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...
Dans le secteur UF de la ZAC des Coteaux de saint musse les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et s'intégrer dans le paysage environnant

ils ne devront pas dépasser 1.50mètres de hauteur et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

Objet mobilier
Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontable d'hygiène et de sécurité...

Opération d'aménagement d'ensemble
Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës :

- d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts...) dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif ;
- et de plusieurs bâtiments ou constructions.

Place commandée ou superposée
Place de stationnement d'un véhicule nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Pôle de vie
Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier...

Profondeur des constructions

Profondeur des constructions
Modalités de calcul :

- La profondeur des constructions (P) se mesure entre tout point de la façade orientée sur voie ou emprise publique et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les balcons en saillie.
- La profondeur totale des constructions (Pt) se mesure entre tout point de la façade sur voies et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en incluant les balcons en saillie.

Ruine
Toute construction ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...) ;
- un mur porteur.

Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années.

Saillie
Tout élément de la construction dont le débordement par rapport à la façade reste inférieur à 0.80mètre et sans appui au sol.

Talweg
Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

Terrain
Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel
Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés :
  - dans les 10 ans précédents la réalisation dudit projet ;
  - et/ou en vue de la réalisation dudit projet ;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

Terrain fini

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Terrasse tropézienne

Terrasse aménagée dans le rampant du toit permettant, par un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, l'aménagement d'un niveau dans le volume de toiture. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au Faîtage) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons).

Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existantes ou futures, qui dessert une ou plusieurs unités foncières au niveau de leur(s) accès.

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux voies projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.

Annexes n°1
Prise en compte du risque technologique

Annexe n°1.1
Pétrogarde

Arrêté du 12/07/2018 portant prescriptions complémentaires relatives à la société Pétrogarde pour ses installations sur le territoire de la commune de La Garde.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Préfecture
Direction de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et du développement durable
PC

Toulon, le 12 JUIL. 2018

Arrêté portant prescriptions complémentaires relatives à la société PETROGARDE pour ses installations sur le territoire de la commune La Garde

Le préfet du Var,
Officier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement, (parties législative et réglementaire) ;

Vu le décret du Président de la République du 23 août 2016 nommant M. Jean-Luc VIDELAINE préfet du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2017-68 / PJI du 28 septembre 2017 portant délégation de signature à M. Serge JACOB, secrétaire général de la préfecture du Var ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 mai 2014 modifié relatif à la prévention des accidents majeurs dans les installations classées ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation ;

Vu l'arrêté ministériel du 4 octobre 2010 modifié relatif à la protection des risques accidentels au sein des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

Vu l'arrêté ministériel du 3 octobre 2010 relatif au stockage en réservoirs aériens manufacturés exploités au sein d'une installation classée soumise à autorisation ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 octobre 2011 relatif aux installations classées soumises à autorisation au titre de la rubrique 1434-2 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, et notamment son article 14-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 juin 1979, modifié notamment par l'arrêté du 9 juin 2011, autorisant la société PETROGARDE à exploiter un dépôt d'hydrocarbures liquides à la Garde ;

Vu l'étude de dangers remise au préfet du Var le 31 mars 2017, complétée le 30 novembre 2017 ;

Vu le courrier du préfet du Var du 2 février 2018 précisant à la société PETROGARDE qu'il lui appartient de revoir sa stratégie de défense incendie en excluant le concours du service départemental d'incendie et de secours, et, à cette fin, de modifier son plan de défense incendie ;

Vu le rapport de l'inspecteur de l'environnement auprès de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence - Alpes - Côte d'Azur du 28 mai 2018 ;

Vu l'avis favorable émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Var lors de sa séance du 13 juin 2018 ;

Considérant que suite aux modifications de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), il convient d'acter les installations autorisées et rubriques de la nomenclature associées de l'établissement ;

Considérant que, dans son étude des dangers datée du 30 novembre 2017, l'exploitant justifie de la maîtrise des risques présentés par son établissement et qu'il convient de mettre en œuvre les mesures de maîtrise des risques vis-à-vis des risques technologiques identifiés ;

Considérant la nécessité de mettre en œuvre les mesures prévues dans l'étude de dangers du 30 novembre 2017 concernant la protection contre les actes malveillants et d'adapter les moyens de défense contre l'incendie de l'établissement sans recourir aux moyens des services d'incendie et de secours ;

Considérant que les prescriptions contenues dans le présent arrêté sont de nature à préserver les intérêts visés à l'article L 511-1 du code de l'environnement ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var,

ARRÊTE

Titre 1. Conditions générales

Article 1.1 Exploitant titulaire de l'autorisation

La société SAS PETROGARDE, est autorisée, sous réserve du respect des prescriptions annexées au présent arrêté, à exploiter un dépôt de liquides inflammables situé 471, avenue Irène et Frédéric Joliot-Curie, ZI de Toulon Est, à La Garde (83130).

Article 1.2 Modifications et compléments apportés aux prescriptions des actes antérieurs

Les prescriptions du présent arrêté préfectoral complémentaire abrogent les prescriptions de l'arrêté préfectoral complémentaire du 9 juin 2011.

Article 1.3 Informations sensibles

Article 1.3.1 Modalités de consultation des informations sensibles

Les prescriptions contenant des informations sensibles vis-à-vis de la sûreté du site sont annexées au présent arrêté dans des annexes portant la mention :

« ANNEXE NON COMMUNICABLE MAIS CONSULTABLE ».

Ces informations ne sont pas mises à la disposition du public, mais peuvent être consultées dans les locaux de la préfecture du Var, selon les consignes en vigueur (instruction du gouvernement du 6 novembre 2017 ou texte en vigueur).

Article 1.3.2 Portée des prescriptions annexes
Les dispositions de l'annexe au présent arrêté font partie intégrante des prescriptions applicables à la société PETROGARDE, visée à l'article 1.3 du présent arrêté.

Article 1.4 Donner acte de l'étude de dangers de l'établissement
Il est donné acte à la Société PETROGARDE, ci-après dénommée l'exploitant, dont le siège social est situé 471 avenue Irène et Frédéric Joliot-Curie, ZI de Toulon Est, 83130 La Garde, de la mise à jour de l'étude de dangers de son établissement qu'elle exploite sur la commune de La Garde.

L'étude de dangers en vigueur est la révision 4.3 de novembre 2017.

L'exploitant exploite ses installations conformément aux dispositions décrites dans cette étude de dangers.

Article 1.5 Incidents ou accidents

- **Déclaration et diffusion de l'information**

L'exploitant est tenu de déclarer dans les meilleurs délais tous accidents ou incidents survenus du fait du fonctionnement de son installation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement, y compris les incidents de nature à troubler l'ordre public (dont impacts visuels, olfactifs, sonores, médiatiques, etc.). Cette information sur l'évènement et ses conséquences, actualisée en tant que de besoin, est transmise dans les meilleurs délais au service départemental d'incendie et de secours du Var, à l'inspection des installations classées, au préfet et aux maires des communes d'implantation et potentiellement concernées.

Cette information est réalisée en utilisant la fiche de déclaration d'incident ou d'accident (Fiche G/P – Annexe 2).

Cette fiche pourra être modifiée par l'inspection des installations classées.

- **Rapport**

Un rapport d'accident ou, sur demande de l'inspection des installations classées, un rapport d'incident est transmis par l'exploitant à l'inspection des installations classées. Il précise notamment les circonstances et les causes de l'accident ou de l'incident, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour éviter un accident ou un incident similaire et pour en pallier les effets à moyen ou long terme.

Ce rapport est transmis sous 15 jours à l'inspection des installations classées. Il précise en sus des mesures préventives, correctives et curatives prises ou envisagées pour éviter le renouvellement de l'évènement ou un phénomène similaire, les délais de mise en œuvre des solutions proposées.
Si des investigations nécessitent un délai supérieur, l'exploitant transmet dans ce délai de quinze jours un rapport intermédiaire précisant les éléments en sa possession, les études engagées et sollicite à cette fin un nouveau délai à l'Inspection des installations classées.

Article 1.6 Installations autorisées et rubriques de la nomenclature associées
L'exploitant est autorisé à exploiter, sous réserve des dispositions du présent arrêté, les installations classées répertoriées en annexe 1 soumise aux modalités adaptées et contrôlées de consultation prévues à l'article 1.2 du présent arrêté.

Le site est classé SEVESO Seuil Bas.

Rubrique	Alinéa	Libellé de la rubrique (activité)	A ,E, D, NC
1434	2	Liquides inflammables, liquides de point éclair compris entre 60° C et 93° C *(1)*, fiouls lourds et pétroles bruts, à l'exception des liquides mentionnés à la rubrique 4755 et des autres boissons alcoolisées (installation de remplissage ou de distribution, à l'exception des stations-service visées à la rubrique 1435). 2. Installations de chargement ou de déchargement desservant un stockage de ces liquides soumis à autorisation	A
47 XX			A

Article 1.7 Volume et affectation des stockages

L'exploitant respecte les dispositions fixées en annexe 1, soumise aux modalités adaptées et contrôlées de consultation prévues à l'article 1.2 du présent arrêté.

Titre 2. Risques naturels

Article 2.1 Foudre

Les installations sur lesquelles une agression par la foudre peut être à l'origine d'évènements susceptibles de porter gravement atteinte, directement ou indirectement aux intérêts visés à l'article L511-1 du Code de l'environnement, sont protégées contre la foudre en application de l'arrêté ministériel du 04 octobre 2010 susvisé et dans les délais prévus par ledit arrêté.

Article 2.2 Séisme

Les dispositions de la section II "Dispositions relatives aux règles parasismiques applicables à certaines installations" de l'arrêté ministériel du 4 octobre 2010 relatif à la prévention des risques accidentels au sein des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont applicables.

Titre 3. Dispositions complémentaires

Dans le présent chapitre, on entend par Mesures de Maîtrise des Risques (MMR), celles retenues en application de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation, c'est-à-dire les mesures de maîtrise des risques prises en compte pour l'évaluation de la probabilité des phénomènes dangereux.

Article 3.1 Système de Gestion de la Sécurité (SGS)

L'exploitant conserve et maintient à jour le Système de Gestion de la Sécurité déjà en place au sein de son établissement.

Article 3.2 Liste de Mesures de Maîtrise des Risques (MMR)

L'exploitant rédige la liste des mesures de maîtrise des risques techniques et/ou organisationnelles, prescrites par arrêté préfectoral et/ou figurant dans les études de dangers visées dans le présent arrêté. Cette liste est intégrée dans le Système de Gestion de la Sécurité (SGS). Elle est tenue à la disposition de l'inspection des installations classées et fait l'objet d'un suivi rigoureux, notamment suite aux réexamens quinquennaux des études de dangers.

Article 3.3 Fiches « MMR »

Une fiche « MMR », établie pour chaque mesure de maîtrise des risques précise de façon synthétique :

- le type de MMR,
- le descriptif de la MMR,
- le niveau de confiance de la MMR,
- les éléments relatifs à l'efficacité, à la cinétique de mise en œuvre, à la testabilité et à la maintenabilité de la MMR.

Ces fiches sont tenues à jour et à la disposition de l'inspection des installations classées.

La liste de ces fiches « MMR » est un document intégré au SGS.

Article 3.4 Conception des MMR

Pour les phénomènes dangereux susceptibles d'avoir des effets hors de l'établissement, les MMR ont une cinétique de mise en œuvre en adéquation avec celle des évènements à maîtriser, sont efficaces, testées et maintenues de façon à garantir la pérennité de leur action.

L'exploitant garantit la performance et le niveau de confiance des MMR décrites dans son étude de dangers et exigées par le présent arrêté.

Pour chacune d'entre elles, il tient à la disposition de l'inspection des installations classées un dossier de suivi dans lequel il apporte les éléments démonstratifs attestant ce niveau de confiance. Ces éléments comportent d'une part les caractéristiques des constructeurs, et d'autre part les résultats de la surveillance. L'adéquation entre les tests effectués et le niveau de confiance de la mesure de maîtrise du risque ainsi que son maintien dans le temps doit, entre autre, être clairement établie. Ces dispositions sont applicables pour toutes les MMR techniques et/ou organisationnelles prises en compte pour le calcul de la probabilité d'occurrence des accidents redoutés, y compris les MMR nécessitant une intervention humaine.

Les MMR sont d'efficacité et de fiabilité éprouvées. Ces caractéristiques doivent être établies à l'origine de l'installation, et maintenues dans le temps. Leur domaine de fonctionnement fiable, ainsi que leur longévité, doivent être connus de l'exploitant.

Les dispositifs sont conçus de manière à résister aux contraintes spécifiques liées aux produits manipulés, à l'exploitation et à l'environnement du système (choc, corrosion, etc.).

Toute défaillance des MMR, de leurs systèmes de transmission et de traitement de l'information est automatiquement détectée. Alimentation et transmission du signal sont à sécurité positive.

Ces dispositifs et en particulier, les chaînes de transmission sont conçus pour permettre leur maintenance et de s'assurer périodiquement, par test de leur efficacité.

Article 3.5 Surveillance des MMR

Les paramètres relatifs aux performances des MMR sont définis et suivis, leurs dérives détectées et corrigées, dans le cadre des procédures du SGS de l'exploitant.

Les MMR sont contrôlées périodiquement et maintenues en état de fonctionnement selon des procédures écrites par l'exploitant et intégrées au SGS.

Les opérations de maintenance et de tests sont enregistrées et archivées.

L'exploitant met à disposition de l'inspection des installations classées l'ensemble des documents permettant de justifier du respect des critères détaillés dans le paragraphe précédent, notamment :

- les programmes d'essais périodiques de ces MMR,
- les résultats de ces programmes,
- les actions de maintenance préventives ou correctives réalisées sur ces MMR.

Article 3.6 Gestion des anomalies et défaillance des MMR

Les anomalies et les défaillances des MMR sont enregistrées et gérées par l'exploitant dans le cadre d'un processus d'amélioration continue selon les principales étapes mentionnées à l'alinéa suivant.

Ces anomalies et défaillances doivent :

- être signalées et enregistrées,
- être hiérarchisées et analysées,
- et donner lieu dans les meilleurs délais à la définition et à la mise en place de parades techniques ou organisationnelles, dont leur application est suivie dans la durée.

L'exploitant tient à la disposition de l'inspection des installations classées les enregistrements correspondants.

Chaque année, l'exploitant réalise une analyse globale de la mise en œuvre de ce processus sur la période écoulée au travers de laquelle il met en évidence :

- les enseignements généraux tirés de cette analyse et les orientations retenues,
- la description des retours d'expérience tirés d'événements rares ou pédagogiques dont la connaissance ou le rappel est utile pour l'exercice d'activités comparables.

Article 3.7 Indisponibilité des MMR

En cas d'indisponibilité d'un dispositif ou élément d'une MMR, l'exploitant définit et met en place les mesures compensatoires dont il justifie l'efficacité et la disponibilité. Le cas échéant, l'installation défaillante peut être arrêtée et mise en sécurité.

De même, l'exploitant définit les règles d'emploi et de gestion des shunts des MMR (circonstances et situations justifiant le recours à un shunt ; mesures prises pour interdire l'exploitation avec un shunt en place ; mesures compensatoires mises en place, etc.). Ces mesures et règles particulières font l'objet de procédures écrites intégrées au SGS.

Article 3.8 Domaine de fonctionnement sur des installations

L'exploitant établit, sous sa responsabilité les plages de variation des paramètres qui déterminent la sûreté de fonctionnement des installations. L'installation est équipée de dispositifs d'alarme lorsque les paramètres sont susceptibles de sortir des plages de fonctionnement sûr.

Les composants des MMRi à cet effet sont indépendants des systèmes de conduite. Toute disposition contraire doit être justifiée et faire l'objet de mesures compensatoires.

Les systèmes de mise en sécurité des installations sont à sécurité positive.

Article 3.9 Plan d'Opération Interne (POI)

Le Plan d'Opération Interne (POI) définit les mesures d'organisation, les méthodes d'intervention et les moyens nécessaires que l'exploitant doit mettre en œuvre pour protéger la santé publique, les biens et l'environnement contre les effets des accidents majeurs.

Il est rédigé sur la base des risques et moyens d'intervention nécessaires analysés dans l'étude de dangers. Le POI est homogène avec la nature et les enveloppes des différents phénomènes dangereux envisagés dans l'étude de dangers. Un exemplaire du POI doit être disponible en permanence sur l'emplacement prévu pour y installer le poste de commandement.

Il est révisé au moins une fois tous les 3 ans ainsi qu'à chaque modification substantielle des installations, à chaque modification de l'organisation, à la suite des mutations de personnels susceptibles d'intervenir dans le cadre de l'application de ce plan ainsi qu'à chaque révision de l'étude de dangers.

En cas d'accident, l'exploitant assure la direction du POI, jusqu'au déclenchement éventuel d'un plan de secours externe par le préfet. Il met en œuvre, sans délai, les moyens en personnels et matériels prévus dans son POI.

Le POI est diffusé pour information, à chaque mise à jour :

- en double exemplaire à l'inspection des installations classées (DREAL : unité territoriale et service Risques) au format papier. Une version électronique et opérationnelle du POI est envoyée conjointement à la version papier à l'inspection des installations classées ;
- au SDIS qui précisera le nombre d'exemplaires à transmettre en fonction des nécessités opérationnelles ;
- à la préfecture.

L'exploitant doit élaborer et mettre en œuvre une procédure écrite, et mettre en place les moyens humains et matériels pour garantir :

- la recherche systématique d'améliorations des dispositions du POI ; cela inclut notamment :
  - l'organisation annuelle de tests périodiques du dispositif et/ou des moyens d'intervention ;
  - la formation du personnel intervenant ;
  - l'analyse des enseignements à tirer de ces exercices et formations.
- la prise en compte des résultats de l'actualisation de l'étude de dangers (révision ou suite à une modification notable dans l'établissement ou dans le voisinage) ;

- la revue périodique et systématique de la validité du contenu du POI, qui peut être coordonnée avec les actions citées ci-dessus ;la mise à jour systématique du POI en fonction de l'usure de son contenu ou des améliorations décidées.

Des exercices réguliers sont réalisés pour tester le POI en y associant, dans la mesure du possible, la participation du gardien. Ces exercices incluent les installations classées voisines susceptibles d'être impactées par un accident majeur.
Leur fréquence est à minima annuelle. L'inspection des installations classées et le service départemental d'incendie et de secours sont informés à l'avance de la date retenue pour chaque exercice.
Le compte rendu accompagné si nécessaire d'un plan d'actions est tenu à disposition de l'inspection des installations classées.

Article 3.10 Astreinte – Gestion opérationnelle
L'exploitant prend toutes dispositions pour être alerté et intervenir sur les lieux, y compris en dehors des heures ouvrées, dans un délai compatible avec la mise en œuvre des actions nécessaires à la maîtrise de la sécurité en cas de déclenchement de la détection incendie et de tout dépassement de seuil de détecteurs ou de paramètres nécessitant de mettre en œuvre le P.O.I. ou pouvant porter atteinte à la sûreté de fonctionnement du site. Ce délai ne pourra en tout état de cause excéder 30 minutes.

L'exploitant met en place une astreinte durant l'absence de personnel d'exploitation. Celle-ci est sensibilisée à l'accueil des services de secours et est capable de les orienter efficacement sur le site.

Article 3.11 Dispositifs de sûreté
L'exploitant respecte les dispositions fixées en annexe 1, soumise aux modalités adaptées et contrôlées de consultation prévues à l'article 1.3 du présent arrêté.

Article 3.12 Mesures de maîtrises des risques complémentaires
L'exploitant mettra en œuvre les mesures suivantes :

1. la mise en place de bouteilles anti-bélier sur le réseau de dépotage des wagons pour limiter les coups de bélier lors des opérations de déchargement.
2. mise en place d'un niveau de sécurité haut sur tous les bacs de stockage, répondant aux dispositions de l'art. 16 de l'arrêté ministériel du 03 octobre 2010 à l'occasion de la prochaine inspection hors exploitation réalisée au titre de l'art. 29 de ce même arrêté, sans dépasser la date du 16 novembre 2020.

L'exploitant fournira à l'inspection un échéancier de réalisation de ces mesures au-plus tard 2 mois après la parution du présent arrêté.

Article 3.13 Moyens de lutte contre l'incendie – Plan de défense incendie
L'exploitant met à jour sa stratégie de défense contre l'incendie de façon à ne pas faire appel aux moyens du SDIS pour lutter contre les scénarios de référence prévus à l'article 43 de l'arrêté ministériel du 3 octobre 2010.

Le Plan de Défense Incendie est modifié en conséquence dans un délai n'excédant pas le 1er novembre 2018.

Les aménagements et/ou l'acquisition de moyens permettant d'être conforme à l'article 43 de l'arrêté du 3 octobre 2010 sans recourir aux moyens du SDIS, doivent être réalisés avant le 1er mai 2022.

Le POI devra être modifié afin d'intégrer les éléments du Plan de Défense Incendie modifié

Article 3.14 Collecte de la zone de déchargement des wagons

L'aire de déchargement des wagons de liquides inflammables déjà munie d'un revêtement étanche dispose d'une rétention conçue de manière à contenir le volume maximal de liquides inflammables contenu dans la plus grosse citerne susceptible d'être déchargée sur cette aire.

Cette aire peut être ceinturée de caniveaux de collecte et reliées à une rétention déportée répondant aux prescriptions de l'article 14 de l'arrêté ministériel du 12 octobre 2011.

Les rétentions mises en place afin de répondre aux dispositions des deux alinéas précédents répondent aux dispositions suivantes :

- elles sont pourvues d'un dispositif d'étanchéité constitué par un revêtement en béton ou tout autre revêtement présentant des caractéristiques d'étanchéité au moins équivalentes ;

- elles sont conçues et entretenues pour résister à la pression statique du liquide inflammable éventuellement répandu et à l'action physico-chimique des produits pouvant être recueillis.

A cette fin, l'exploitant est tenu :

- sous un délai de **12 mois**, de réaliser la réfection de l'étanchéité de la zone déjà imperméable ;

- sous un délai de **18 mois**, d'aménager la collecte efficace de cette zone vers une rétention dimensionnée et aménagée de façon à répondre aux dispositions de l'article 14-1 de l'arrêté ministériel du 12 octobre 2011.

Titre 4. Délais et voies de recours - Publicité - Exécution

Article 4.1 Délais et voies de recours

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Toulon en application des dispositions de l'article R 181- 50 du code de l'environnement :

- par l'exploitant dans un délai de deux mois qui suivent la date de notification du présent arrêté ;
- par les tiers intéressés dans un délai de quatre mois à compter de :

a) l'affichage en mairie dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 ;
b) la publication de la décision sur le site Internet de la préfecture, prévue au 4° de ce même article.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois, qui prolonge de deux mois les délais ci-dessus.

Article 4.2 Publicité

La présente décision sera notifiée au pétitionnaire.

Une copie du présent arrêté sera déposée en mairie de La Garde et pourra y être consultée. Elle sera également affichée en mairie pendant une durée minimum d'un mois. Procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité sera dressé par les soins du maire de La Garde.

L'arrêté sera également publié sur le site internet de la préfecture du Var pendant une durée minimale d'un mois.

Article 4.3 Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le maire de La Garde, l'inspecteur de l'environnement auprès de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - unité départementale du Var, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie sera adressée au directeur départemental des territoires et de la mer, au directeur général de l'agence régionale de santé (délégation départementale du Var), au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, au directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (unité territoriale du var), au directeur régional des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) et au directeur départemental des services d'incendie et de secours du Var.

Pour le Préfet,
Le Sous-préfet
Directeur de cabinet,

Emmanuel CAYRON

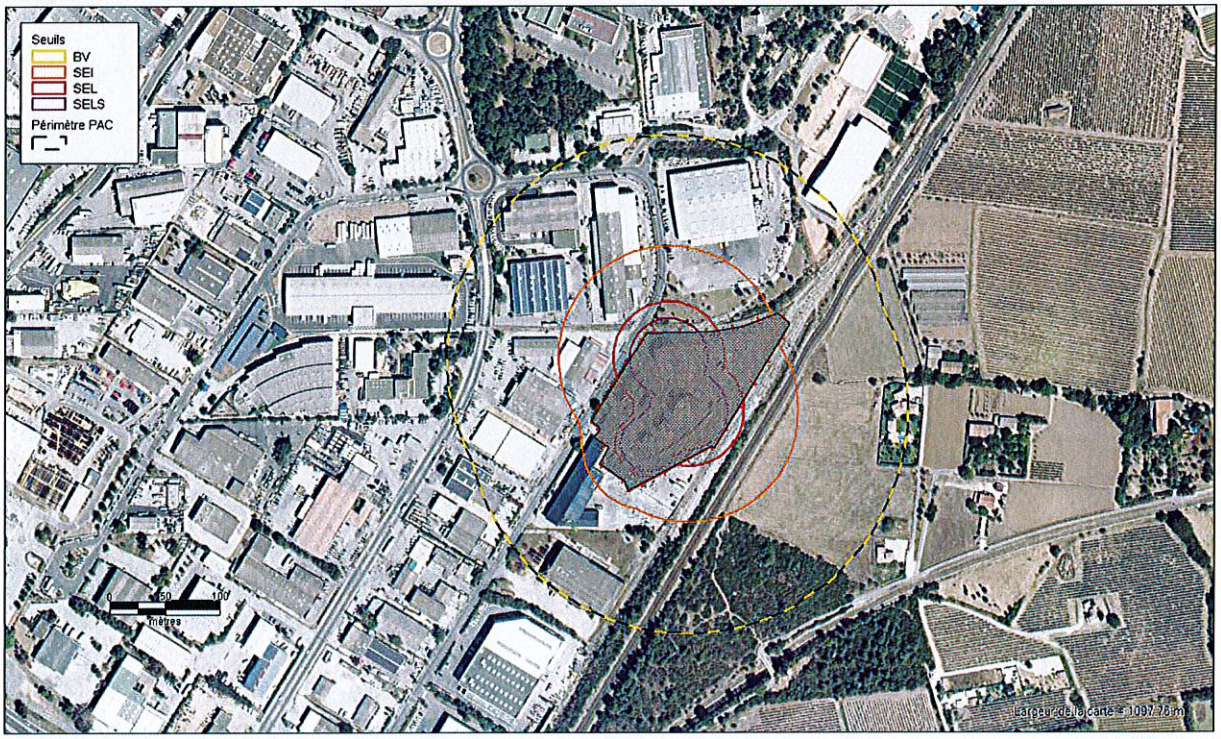
Pièces jointes : - Annexe 1. Prescriptions applicables à la société PETROGARDE soumises aux modalités adaptées et contrôlées de consultation prévues à l'article 1.3 du présent arrêté
ANNEXE NON COMMUNICABLE MAIS CONSULTABLE
- Annexe 2. Fiche Gravité - Perception

Liste des phénomènes dangereux ainsi que les cartes d'intensités retenues pour le porter à connaissance (probabilité A à D et probabilité E)

des Phénomènes dangereux

Commentaire	Proba Quant	Proba Indice	Nb scénarios	Type d'effet	Effet Très Grave	Effet Grave	Effet Significatif	Bris de Vitres	Cinetique
Feu cuvette entière		E		thermique	40	55	75		rapide
Feu cuvette partielle S1		E		thermique	30	40	50		rapide
Feu cuvette partielle S2		E		thermique	30	40	50		rapide
Feu cuvette partielle S3		E		thermique	35	45	55		rapide
Feu poste Fer		D		thermique	25	30	40		rapide
Explosion poste Fer		C		surpression	10	10	25	50	rapide
Explosion Bac R1		D		surpression	25	30	60	120	rapide
Feu Bac R2		C		thermique	0	0	25		rapide
Explosion bac R2		C		surpression	35	50	100	200	rapide
Boil Over CM bac R2		D		thermique	25	40	50		rapide
Explosion bac R3		D		surpression	35	50	100	200	rapide
Boil Over CM bac R3		D		thermique	25	40	50		rapide
Explosion bac R4		D		surpression	25	30	60	120	rapide

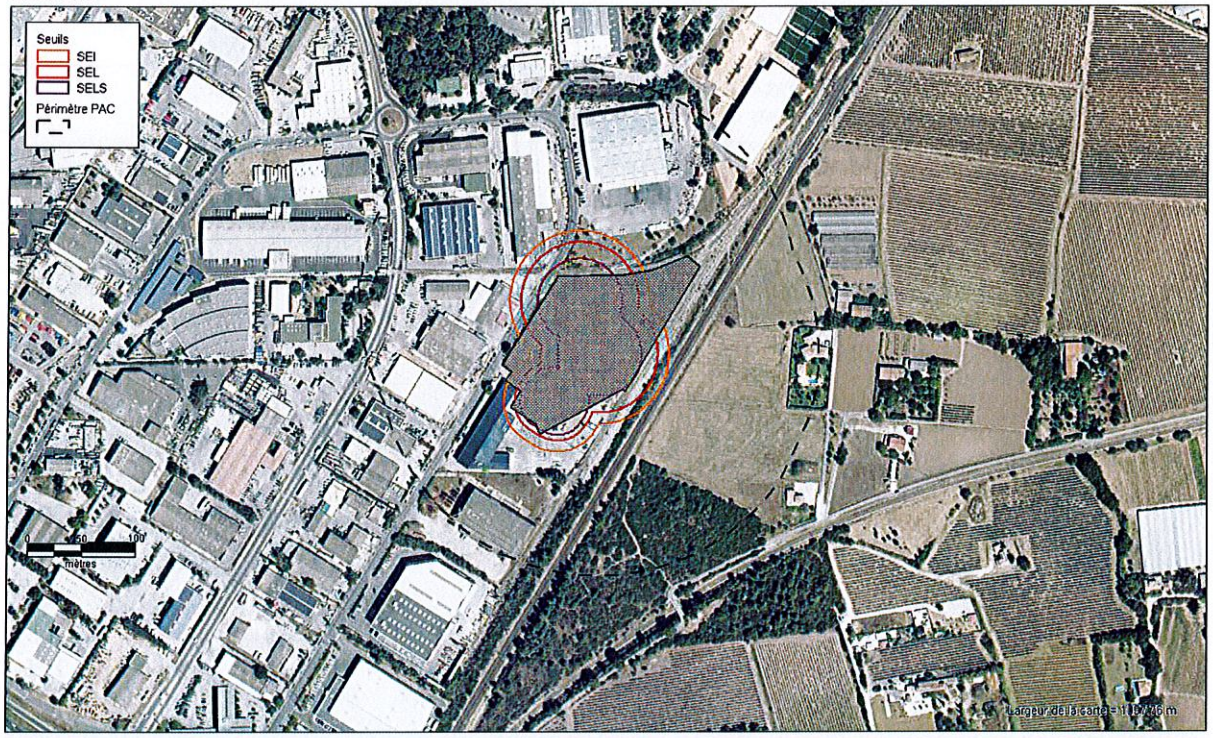
PAC de Toulon La Garde (PETROGARDE)
Enveloppes des intensités des effets de surpression de classe de probabilité A, B, C ou D



Sources: EDD v4.3
Dossier: K:\DONNEES\Var\6400180_PETROGARDE\Calculs_du_20180201_1\
Rédaction/Edition: SPR - 01/02/2018 - MAPINFO® V 10.5 - SIGALÉA® V 4.1.1 - PAC V 1.0 - ©INERIS 2011

SIGALEA

PAC de Toulon La Garde (PETROGARDE)
Enveloppes des intensités des effets thermiques de classe de probabilité A, B, C ou D



Sources: EDD v4.3
Dossier: K:\DONNEES\Var\8400180_PETROGARDE\Calculs_du_20180201_1\
Rédaction/Edition: SPR - 01/02/2018 - MAPINFO® V 10.5 - SIGALEA® V 4.1.1 - PAC V 1.0 - ©INERIS 2011

SIGALEA

Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D les préconisations sont les suivantes :

- Toute nouvelle construction est interdite dans les **territoires exposés à des effets létaux significatifs,** à l'exception :
  - d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;

- Toute nouvelle construction est interdite dans les **territoires exposés a des effets létaux**, à l'exception :
  - d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
  - d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;
  - La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;

- Dans les **zones exposées à des effets irréversibles,** l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementées dans le même cadre ;

- Dans les **zones exposées à des effets indirects**, l'autorisation de nouvelles constructions est la règle. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU, les dispositions imposant à la construction d'être adaptée a l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est E, il convient de formuler les préconisations suivantes :

- Toute nouvelle construction est interdite dans les **territoires exposés à des effets létaux significatifs,** à l'exception :
  - d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
  - d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;

- Dans les **zones exposées à des effets létaux,** l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destinations doivent être réglementées dans le même cadre ;

- Dans les **zones exposées à des effets irréversibles ou indirects**, l'autorisation de nouvelles constructions est la règle. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU, les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression

Annexe n°1.2
Antargaz

Prescriptions liées aux risques potentiels de l'installation classée ANTARGAZ
Art. R 111-2 du code de L'urbanisme

Zone violette Zv :

Toute nouvelle construction est interdite dans ces zones exposées à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

Zone rouge Zr :

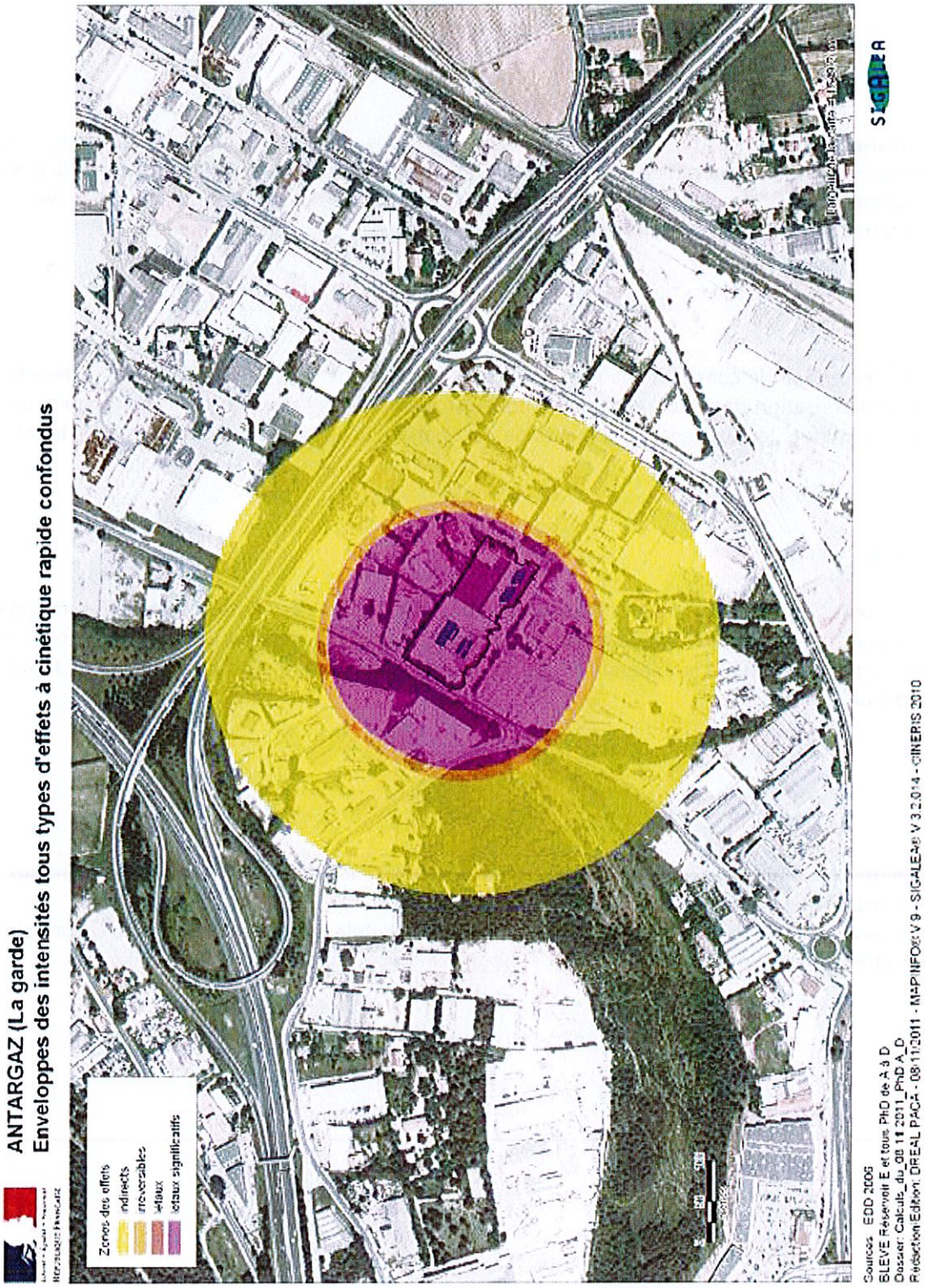
L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles dans ces zones soumises à des effets létaux. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

Zones orange et jaune Zo et Zj :

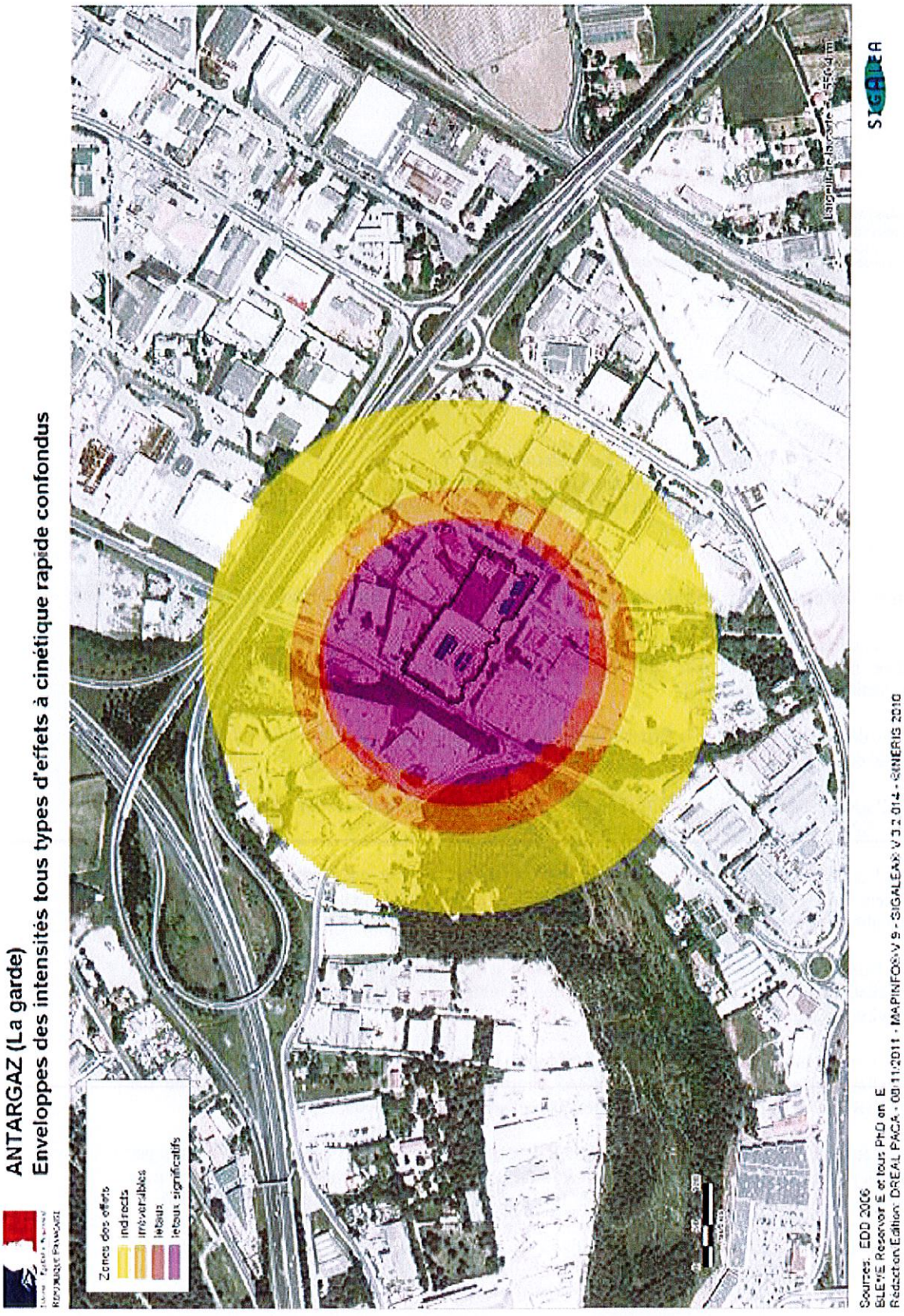
L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans ces zones exposées à des effets irréversibles (orange) ou indirects (jaune). Néanmoins, des dispositions particulières doivent être prises sur certains éléments de construction (vitrages, parements...) afin de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression ; la valeur de cette dernière est de 50mbar

Il convient de prendre en compte les préconisations listées ci-avant, tant pour les phénomènes dangereux de forte probabilité (carte 1) que pour ceux de faible probabilité (carte2).
Dans le cas où ces zones différentes se recouvrent, partiellement ou totalement, il est nécessaire de retenir les préconisations les plus contraignantes.

Carte des zones d'effet phénomènes dangereux de fortes probabilités (A, B, C, D)



Carte des zones d'effets phénomènes dangereux de faible probabilité (E)



Arrêté complémentaire du 17/05/2017 imposant des prescriptions complémentaires à la société Antargaz située sur la commune de La Garde.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

PREFECTURE
Direction de la Coordination des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et du Développement Durable

Toulon, le 17 MAI 2017

ARRÊTÉ complémentaire imposant des prescriptions complémentaires à la société ANTARGAZ ,
située sur la commune de LA GARDE

Le Préfet du VAR,
Officier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L181-1 et suivants et l'article D 181-15-2,

Vu la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et notamment le décret n°2014-285 du 3 mars 2014 modifiant la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement,

Vu le décret du Président de la République du 23 août 2016, nommant M. Jean-Luc VIDELAINE préfet du Var,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2017/31/PJI du 11 mai 2017 portant délégation de signature à Mme Sylvie HOUSPIC, secrétaire générale de la préfecture du Var,

Vu l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation,

Vu l'arrêté ministériel du 26 mai 2014 relatif à la prévention des accidents majeurs dans les installations classées mentionnées à la section 9, chapitre V, titre Ier du livre V du code de l'environnement

Vu l'arrêté préfectoral en date du 15 octobre 1982 autorisant l'exploitation régulière des installations de l'établissement ANTARGAZ, implanté sur le territoire de la commune de LA GARDE et l'ensemble des arrêtés préfectoraux réglementant son activité,

Vu l'étude de dangers 064781C001 RT P321 du 21 novembre 2014, le complément transmis par courrier du 29 janvier 2015 et le Complément « Prise en compte d'une zone encombrée extérieure » transmis par courrier du 3 mai 2016 (réf 16_156_Az_VCE_Zone_Ext révision 0 du 10/03/2016),

Vu le rapport Auditrix de « tierce-expertise » de certains éléments de l'étude de dangers (réf 15_85_Az_La_Garde_TE révision 2) du 29 avril 2016,

Vu le rapport de l'inspecteur de l'environnement auprès de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence – Alpes - Côte d'Azur du 8 février 2017,

Vu le courriel du 7 octobre 2016 communiquant à l'exploitant le projet d'arrêté concernant son établissement,

Vu le courrier d'Antargaz du 27 octobre 2016 proposant des remarques sur le projet d'arrêté préfectoral complémentaire envoyé pour avis par courriel du 7 octobre 2016,

Vu l'avis formulé par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du Var, en date du 8 mars 2017,

Vu les observations émises par l'exploitant dans le cadre de la procédure contradictoire par courrier du 3 mai 2017,

Considérant que l'établissement ANTARGAZ à LA GARDE est une installation classée pour la protection de l'Environnement de type SEVESO seuil bas, et qu'il y a lieu d'acter par arrêté préfectoral les dispositions à mettre en œuvre sur le site résultant des données issues de l'étude de dangers et sa tierce expertise,

Considérant que, conformément à l'article L181-14 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente peut imposer à tout moment toute prescription complémentaire s'il apparaît que le respect de ces dispositions n'est pas assuré par l'exécution des prescriptions préalablement établies,

Considérant que l'étude de dangers et la tierce expertise font apparaître que l'établissement est la source de phénomènes dangereux dont les caractéristiques de probabilité d'occurrence et de gravité des conséquences nécessitent que soient analysées toutes les mesures de maîtrise du risque envisageables afin d'atteindre un niveau de risque aussi bas que possible, dans des conditions économiquement acceptables,

Considérant les zones d'effets liées à l'explosion dans la zone encombrée extérieure et le phénomène de BLEVE simultané de 2 réservoirs conduisent à une augmentation des zones des effets à l'extérieur du site, sans que l'exploitant ne propose de mesure permettant de réduire le risque,

Considérant les modifications intervenues dans l'environnement proche du site et notamment le développement d'une zone d'activité avec de nombreuses entreprises et commerces, de nature à générer des zones encombrées et à augmenter le nombre de personnes exposées,

Considérant que la mise sous talus permet de réduire la zone des effets irréversibles et létaux de manière significative,

Considérant que ce procédé est reconnu comme étant la meilleure technique disponible pour réduire à un niveau aussi bas que possible les risques liés aux réservoirs fixes de stockage de GPL, qui a d'ailleurs été mise en œuvre sur de nombreux sites similaires à celui d'Antargaz la Garde,

Considérant la possibilité offerte à l'exploitant de proposer des mesures alternatives de nature à offrir un niveau de sécurité équivalent,

Considérant que les prescriptions contenues dans le présent arrêté sont de nature à préserver les intérêts visés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement,

Sur Proposition de la secrétaire générale de la Préfecture du Var,

ARTICLE 5 – Stationnement des camions

Le stationnement des camions petits porteurs et gros porteurs est autorisé sur le site et en particulier sur l'ancienne zone " parking camions " représentée sur l'annexe 2 du présent arrêté uniquement lors des formalités administratives.

ARTICLE 6 – Travaux sur le réseau d'eau incendie

Le site doit être mis à l'arrêt dès que des travaux ou des problèmes impactent la disponibilité des réseaux du canal de Provence et d'eau de ville alimentant le réseau d'eau incendie du site. Cela implique notamment l'arrêt des opérations de chargement/déchargement et le départ des camions de propane présents sur le site.

ARTICLE 7 – Détecteurs de GPL dans l'atmosphère

Les prescriptions de l'alinéa 1 point 4 de l'article IV de l'arrêté préfectoral complémentaire du 28 janvier 1994 sont sont remplacées par les prescriptions suivantes :

Le bon fonctionnement de chacun des détecteurs ainsi que celui du système de mise en sécurité automatique du dépôt (visé au paragraphe 2 du point 4 de l'article IV de l'APC du 28/01/94) sera régulièrement vérifié et testé au moins deux fois par an.

ARTICLE 8- Protection Incendie

Les prescriptions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral complémentaire du 28 janvier 1994 sont remplacées par l'annexe 3 du présent arrêté.

ARTICLE 9- Notification et publicité

Le présent arrêté sera notifié à la société ANTARGAZ.

Pour assurer l'information des tiers ;
1°) Une copie de l'arrêté est déposée à la mairie de la commune de la Garde et peut y être consultée ;
2°) Un extrait de ce même arrêté est affiché en mairie de la Garde, pendant une durée minimum d'un mois ; Le procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire.
3°) L'arrêté est publié sur le site internet de la préfecture qui a délivré l'acte pendant une durée minimale d'un mois.

ARTICLE 10- Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent en application des dispositions de l'article R 181- 44 du Code de l'Environnement :

- par la société ANTARGAZ dans un délai de deux mois qui suivent la date de notification du présent arrêté ;
- par les tiers intéressés dans un délai de quatre mois à compter de :
  a) L'affichage en mairie dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 ;
  b) La publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° du même article.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Il pourra faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois, qui prolonge de deux mois les délais ci-dessus.

ARTICLE 11- Exécution

La secrétaire générale de la préfecture et la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée au directeur départemental des services d'incendie et de secours du Var ainsi qu'à la cheffe du service de défense et de protection civile du Var.

Le préfet et par délégation,
la secrétaire générale,

Sylvie HOUSPIC

***Pages jointes** : 3 annexes non publiables*
(pages 6, 7 &8)

Annexe n°2
Entités archéologiques

La Garde – Entités archéologiques recensées sur le territoire communal
DRAC Paca – Service régional de l'archéologie - Base Patriarche – Etat au 20/11/2018

N° de l'EA	Identification
83 062 0001	LA GARDE / Saint-Michel / / villa / bains privés / Gallo-romain
83 062 0002	LA GARDE / VILLA DES TOURRACHES / LES PIOLS / villa / Gallo-romain
83 062 0003	LA GARDE / La Chaberte / / villa / Gallo-romain
83 062 0004	LA GARDE / OPPIDUM DE PIERRASCAS / PIERRASCAS / oppidum / Age du fer
83 062 0005	LA GARDE / Château de La Garde / / château fort / Moyen-âge classique ?
83 062 0006	LA GARDE / La Maronne / / habitat ? / Gallo-romain
83 062 0007	LA GARDE / Eglise Notre-Dame (ancienne) / / église / Moyen-âge classique - Epoque moderne
83 062 0008	LA GARDE / Fort Sainte-Marguerite / Fort Sainte-Marguerite / château fort / fort / Moyen-âge classique - Epoque moderne
83 062 0009	LA GARDE / Saint-Michel Nord / / nécropole / Bas-empire
83 062 0011	LA GARDE / PIERRASCAS EST / PIERRASCAS / occupation / Gallo-romain
83 062 0012	LA GARDE / COSTE BOYERE / / sépulture / Gallo-romain
83 062 0013	LA GARDE / Ferme de la Chaberte / / mausolée ? / Gallo-romain
83 062 0016	LA GARDE / PIERRASCAS EST / PIERRASCAS / occupation / Paléolithique - Néolithique
83 062 0017	LA GARDE / Saint-Michel / / sépulture / Haut moyen-âge
83 062 0018	LA GARDE / OPPIDUM DE PIERRASCAS / PIERRASCAS / occupation / Gallo-romain
83 062 0019	LA GARDE / OPPIDUM DE PIERRASCAS / PIERRASCAS / carrière / Epoque moderne
83 062 0020	LA GARDE / CHAPELLE NOTRE-DAME / LE VILLAGE / cimetière / Epoque moderne
83 062 0021	LA GARDE / Castrum de La Garde / / enceinte urbaine / bourg castral / Moyen-âge classique ?
83 062 0022	LA GARDE / Chapelle Saint-Charles Borromée de la Pauline / / chapelle / Epoque contemporaine
83 062 0023	LA GARDE / Place Gérard Philippe / / cimetière / Epoque moderne ?
83 062 0024	LA GARDE / Chapelle Saint-Laurent / / chapelle ? / Epoque moderne ?
83 062 0025	LA GARDE / La Grande Chaberte Sud / / Gallo-romain / fossé
83 062 0026	LA GARDE / La Grande Chaberte Sud / / drain / Epoque moderne
83 062 0027	LA GARDE / La Grande Chaberte / / villa / mausolée ? / Haut-empire - Bas-empire
83 062 0028	LA GARDE / La Grande Chaberte / / atelier métallurgique / Bas-empire
83 062 0029	LA GARDE / La Grande Chaberte / / Second Age du fer ? / fosse
83 062 0030	LA GARDE / La Grande Chaberte / / sépulture / Bas-empire
83 062 0031	LA GARDE / La Grande Chaberte / / chemin / Haut-empire - Bas-empire
83 062 0032	LA GARDE / La Grande Chaberte / / moulin à eau / Haut-empire - Bas-empire
83 062 0033	LA GARDE / Pierre Ronde (BR8N) / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine
83 062 0034	LA GARDE / Saint-Michel (Université) / / occupation ? / Néolithique - Age du fer
83 062 0035	LA GARDE / Saint-Michel (Université) / / atelier de potier ? / Haut-empire - Bas-empire
83 062 0036	LA GARDE / Chapelle Saint-Maur / / chapelle / Epoque moderne
83 137 0135	TOULON / Voie de Telo Martius à Forum Voconii - Tracé supposé / / voie / Gallo-romain

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

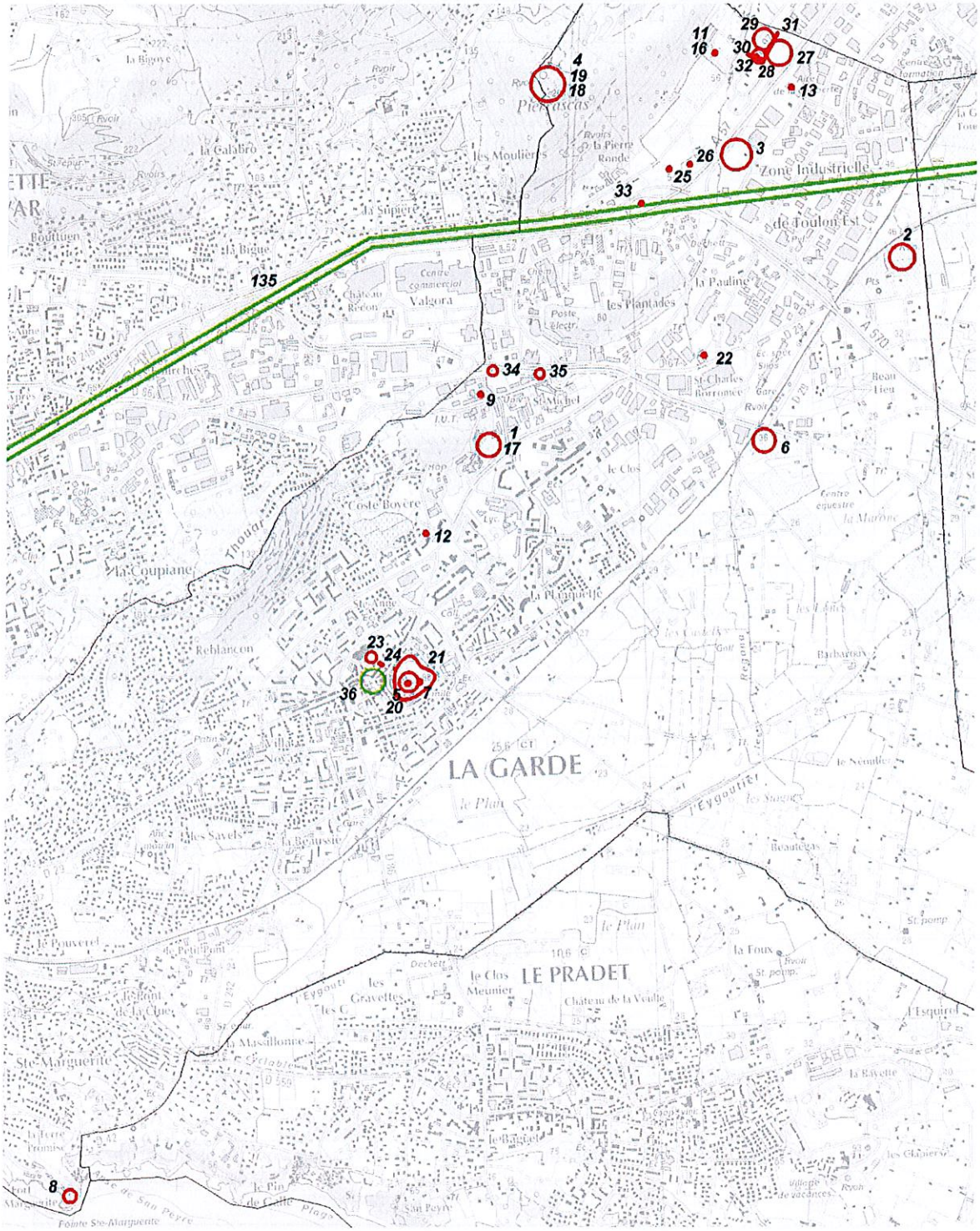
83 / La Garde - Extrait de la carte archéologique nationale sur le territoire communal

Entité archéologique - localisation précise

Entité archéologique - localisation approximative

Limite de commune

Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base de données Patriarche - État au 20/11/2018
Fond cartographique scan25 de l'IGN - Echelle 1/25 000 e



Annexe n°3
Définition d'une exploitation agricole

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- ***Existence d'une exploitation agricole*** : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...

- ***Taille de l'exploitation agricole*** : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)

- ***Nécessité des constructions*** : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...