



VILLE  
DE  
FREJUS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département du VAR  
Commune de FREJUS

## *Modification*



## *Secteur du Haut Capitou*

# N° 3 REGLEMENT (parties modifiées)

**P.L.U.**

- POS approuvé par Arrêté Préfectoral du 8 février 1980
- Révision du POS approuvée par délibérations du Conseil Municipal du 27 mars 1985 et du 23 février 1987
- Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2005
- Mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2015
- Modifications du PLU approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 25 octobre 2006, 18 janvier 2007, 28 novembre 2007, 25 septembre 2008, 19 février 2010, 28 septembre 2011, 25 juin 2013, 25 septembre 2014, 23 juin 2015.
- Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2012
- Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2017



## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

### **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme,
- 2- Restent applicables nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme les dispositions des articles L. 111-8 à L. 111-10, du code de l'urbanisme.
- 3- S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
  - les périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme.
  - Les périmètres sensibles définis en application des articles R. 142-1 et R. 142-2 du code de l'urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal
  - La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral et le décret n°89-694 du 20 septembre 1989.

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

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et en zones forestières.

Sur les plans figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les terrains cultivés (espaces verts et jardins privés) à protéger dans les zones urbaines.

## **LES ZONES URBAINES :**

**Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U comprennent les zones suivantes :

• **la zone UA** qui représente les secteurs denses continus et comprend 2 sous-zones :

- **la zone 1 UA** du centre ancien, subdivisée en 2 sous-secteurs :
  - 1 UAa : autour du groupe épiscopal, le cœur de ville, le Bourguet des consuls, la vieille ville, la butte Saint-Antoine,
  - 1 UAb : l'îlot Mangin-Aulézy et les Arènes
- **la zone 2 UA** de Fréjus-Plage, les Sables et Saint-Aygulf, subdivisée en 4 sous-secteurs :
  - 2 UAa : Fréjus-Plage- 2 UAb : quartier des Sables (sud de l'avenue de Lattre de Tassigny )
  - 2 UAc : quartier des Sables (nord de l'avenue de Lattre de Tassigny )
  - 2 UAd : Saint-Aygulf centre

• **la zone UB** qui représente les quartiers denses discontinus :

- UBa : Fréjus-Plage, Villeneuve, Galliéni, Caïs, Saint-Aygulf, St Lambert, la Madeleine, le Toron, la Gabelle, les Horts, le Pouvadou, les Arènes, l'Aqueduc romain, Le Parc de Valère, Jean-Louis (Centre Lachenaud),
- UBb : Port-Fréjus sud,
- UBc : Port-Fréjus nord,
- UBd : Les Sables,
- UBe : Les Sables Centre,
- UBI : Les Poiriers
- UBn : Caïs centre

Elle comprend également les secteurs des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

- UBf : Les Sables 1,
- UBg : Le Palatin,
- UBh : Les Mas de Saint-Lambert,
- UBj : Le Lac Aurélien,
- UBj : Le Soleil Levant,
- UBk : Musset.

Enfin, elle comprend également les secteurs de la Défense Nationale :

- UBm : Camp Lecoq, la Baume et Caïs.

• **la zone UC** qui représente les quartiers d'habitat discontinus diffus et comprend les secteurs suivants :

- UCa Centre Urbain, le Counillier, Bellevue
- UCb Galliéni, Plandua,
- UCc Saint-Aygulf, Quartiers nord-est, Tour de Mare, St Jean de l'Estérel, avec 2 sous-secteurs UCc1 pour l'Escaillon et pour l'Espéoutier et 1 sous-secteur UCc2 pour Le Counillier
- UCd Saint-Aygulf, La Vernède, Caïs, La Baume
- UCe La Bastide Brûlée, le Compassis, Saint Jean de l'Estérel (le Parc)
- UCf comprenant 2 sous-secteurs : UCf1 La Baume, UCf2 le Capitou de l'Estérel
- UCg La Muscadière
- UCh le Parc de Valère
- UCv ancien lotissement Les Grandes Darboussières

Elle comprend également les secteurs des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

- UCi Le Castellas
- UCj Les Darboussières
- UCk Le Hameau de Caïs
- UCl Les Hauts du Capitou
- Ucm Les Jardins d'Azur
- UCn Les Jardins de César
- UCo Le Lac Aurélien
- UCp Les Mas de Saint Lambert
- UCq L'Orée du Parc
- UCr Le Palatin
- UCs Saint Jean de Cannes
- UCt Le Soleil Levant
- UCu La Vieille Bergerie

Enfin, elle comprend également les secteurs :

- UCLa La Cite Romaine de la Tour de Mare
- UCLb Le Hameau Tranquille
- UCLc Les Jolis Pins
- UCLd Le Lac du Saint Esprit
- UCLE Le Pas du Colombier et le Verger Des Arènes
- UCLf La Pinède Romane
- UCLg Saint Vincent
- UCLh Sainte Brigitte
- UCLi La Tour de Mare 2
- UCLj Le Vallon des Pins
- UCLk Vert Estérel

• **la zone UE** qui représente les zones d'activités industrielles commerciales et artisanales. Elle comprend les secteurs suivants :

- UE de Maronnières, les Esclapes, la Palud, Lou Gabian, Valescure (ZAC Citroën) et Saint-Pons,
- UEa de Capitou,
- UEb de Villeneuve,
- UEc de Sainte-Croix.
- UEd de Pôle Mixte du Capitou.

• **la zone UF** qui représente la zone d'emprise de la SNCF.

• **la zone UH** qui couvre les terrains réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend 2 secteurs :

- UHa pour le secteur de la Base nature
- UHb pour les secteurs de Ste Croix, le Palatin, le Soleil Levant, St Jean de Cannes et Caïs.

• **la zone UI** qui représente la zone d'accueil touristique et d'équipements de loisirs sous forme de campings, caravanings et PRL.

- UIa correspondant aux campings, caravanings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs : quartiers du Pin de la Lègue, du Gonfaron, de Bellevue, de la Baume, du Colombier, des Baisses et de la Tour de Mare.
- UIb correspondant au village de vacances Azuréva, quartier des Vernèdes
- UIc correspondant aux campings en zone rurale, quartier de l'Argens, de Montourey.
- UIe Domaine du Bonfin.

• **la zone UJ** qui représente une zone réservée aux activités de loisirs sans hébergement situé au camp de l'Abé.

• **la zone UP** qui correspond aux ports de plaisance de Fréjus et qui comprend les secteurs :

- UPa port de plaisance de Port-Fréjus,
- UPb port de plaisance de Saint-Aygulf.

• **la zone UR** qui correspond au domaine autoroutier.

• **la zone UV** qui délimite les espaces verts des zones d'aménagement concerté (ZAC) conformément au b) de l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme.

## **LES ZONES A URBANISER**

**Les zones à urbaniser** sont dites zones AU ; Selon l'article R 123-6 du code de l'urbanisme peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- 1 AU d'urbanisation immédiate
- 2 AU d'urbanisation différée

• **La zone 1 AU** comprend les secteurs :

➤ **1 AUa, à vocation d'habitat :**

- 1 AUa 1 Les Sables
- 1 AUa 2 Valescure
- 1 AUa 3 Le Casteu
- 1 AUa 4 Galliéni

- 1 AUa 5 Plan Guinet
- 1 AUa 6 Les Darboussières
- 1 AUa 7 Caïs
- 1 AUa 8 Gargalon
- 1 AUa 9 Le Bonfin
- 1AU a 10 Capitou Pôle Habitat
- 1 AUa 12 Le Colombier
- 1 AUa 13 Haut Capitou

➤ 1 AU b, à vocation d'activités économiques :

- 1 AUb 1 Gargalon-est
- 1 AUb 2 Gargalon ouest et sud
- 1 AUb 3 Capitou
- 1 AUb 4 Capitou Pôle Production comprenant 1 sous-secteur : 1 AUb 4a  
Capitou Pôle Production nord
- 1 AUb 5 Le Colombier

➤ 1 AU c, destinée à recevoir des équipements Publics ou d'intérêts collectifs :

- 1AUc Valescure-Galliéni

➤ 1 AUz, destiné à recevoir des constructions ou installations nécessaires au parc animalier :

- 1 AUz Capitou

• **La zone 2 AU** comprend les secteurs :

- 2 AUa secteur à vocation principale d'habitat : La Lanterne, Capou, Valescure- le Castellas, le Casteu, la Combe de Rome, les Darboussières, le Gargalon, le Bonfin, le Compassis, le Capitou de l'Estérel.
- 2 AUb secteur à vocation d'activités économiques : le Capitou, la Baume, la Palud, les Esclapes.

**LES ZONES AGRICOLES :**

**Les zones agricoles sont dites zones A.** Selon l'article R.123-7 du code de l'urbanisme sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles .

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :**

**Les zones naturelles et forestières sont dites zones N.** Selon l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, 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.

• **La zone N** comporte les secteurs :

- **Nb** de protection de la biodiversité, secteur de Valescure.
- **Nf** correspondant à 2 structures existantes de recyclage et de valorisation de déchets végétaux ou minéraux : plaine de l'Argens et secteur de Bozon
- **NL** à vocation de loisirs. Il comprend 3 sous-secteurs :
  - **NLa** au Grand Esca, affecté aux activités sportives , de loisirs,
  - **NLb** au Grand Esca, la "Villa des Sables"
  - **NLc** au nord de Saint-Aygulf.
- **Nm** correspondant aux plages et au liseré côtier situés sur le domaine public maritime. Il comprend 2 sous-secteurs :
  - **Nma** Fréjus-Plage et Saint-Aygulf,
  - **Nmb** le Grand Esca.
- **Nn** correspondant aux zones naturelles, forestières de la commune. Il comprend 2 sous-secteurs :
  - **Nnc** de Plan-Guinet pour la réhabilitation et le changement de destination des locaux des constructions existantes,
  - **Nnm** pour la mise en valeur du site du Malpasset.
- **Np** correspondant aux zones naturelles et forestières de la commune présentant soit le caractère d'une coupure d'urbanisation, soit celui de site et paysage remarquables, soit celui d'un espace proche du rivage au sens de la loi "Littoral". Il comprend 1 sous-secteur **Npc** correspondant au cimetière de la Colle de Grune.
- **Ns** correspondant à 2 carrières existantes en cours d'exploitation au Pont du Duc et à Bozon.
- **Nv** quartier des Sables.

• **La zone NH** délimite des secteurs à protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt historique et archéologique. Elle comprend un secteur NHa, correspondant à des parties de la Zone « A » de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

• **La zone NT** délimite des secteurs occupés par des campings et des villages de vacances existants, situés en périphérie des espaces naturels protégés des étangs de Villepey. elle comprend les secteurs :

- **NTa** correspondant aux campings, caravanings, parcs d'habitations légères de loisirs existants,
- **NTb** correspondant à un village de vacances existant,

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol , la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.



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

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :**

En toute zone sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, dans le respect des Plans de Prévention des Risques approuvés.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **1 - Protection du patrimoine archéologique :**

Conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique repéré sur les cartes de zonage du patrimoine archéologique annexées au P.L.U.

### **2 - Divisions dans les zones à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages :**

En application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives, sont soumises à déclaration dans les secteurs délimités par délibération du Conseil Municipal n° 1047 du 19 décembre 1986 modifiée par la délibération du Conseil Municipal n°2607 du 2 octobre 2000.

### **3 – Dispositions diverses :**

- **Zones soumises aux risques Naturels** : il sera fait application soit des dispositions des Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) annexés au dossier de P.L.U., soit de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour les secteurs qui leurs sont soumis.
- **Zones de bruit** : les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit, telles que définies dans les plans annexés au P.L.U., doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

• **Définition de l'emprise au sol** : conformément aux dispositions de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

• **Isolation par l'extérieur pour les constructions existantes** : en toutes zones, la surépaisseur en façades ne sera pas prise en compte pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9.

• **Dispositions relatives au locaux de stockage des containers :**

Les constructions nouvelles à usage de :

- logements collectifs (copropriété horizontale ou verticale),
- d'établissements hôtelier, de loisirs, industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, doivent être dotées :
  - de locaux de stockage des ordures ménagères intégrés au bâtiment principal,
  - et d'une aire à containers située à l'entrée de l'opération, dans les conditions fixées par le présent règlement.

Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et lorsque le local de stockage des containers ne peut être intégré aux bâtiments existants, celui-ci pourra être réalisé à proximité de l'entrée de l'opération dans les conditions fixées par le présent règlement.

Logements	Nombre de containers de 360 litres	Nombre de containers de 660 litres	Nombre de m <sup>2</sup> du local
5 à 7 logements	2		2 à 3 m <sup>2</sup>
8 à 12 logements		2	4 à 5 m <sup>2</sup>
13 à 17 logements	2	2	6 à 7 m <sup>2</sup>
18 à 25 logements		4	8 à 10 m <sup>2</sup>
Locaux autres que logements	Suivant capacité	Suivant capacité	

Ces installations devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

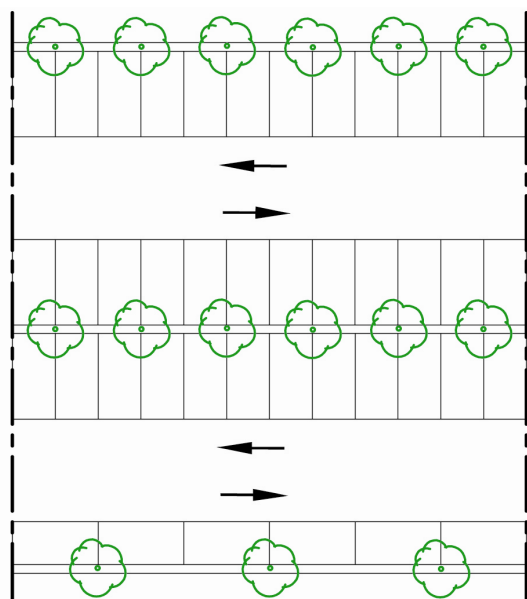
• **Dispositions relatives au stationnement des véhicules :**

les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur qui sera augmentée de 0,80 m pour un parking handicapé.

La largeur sera de 2,00 m s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

Dans les constructions, les dimensions à prendre en compte pour le stationnement longitudinal double sont au minimum de 11,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

Schéma de plantation des arbres dans les parcs et aires de stationnement à l'air libre réalisés au niveau du sol :



• **Rappel à titre indicatif des dispositions du Programme Local de l'Habitat relatives au pourcentage et à la surface des logements locatifs sociaux :**

Afin de favoriser la résidence principale, maintenir un parc de logement équilibré en favorisant les typologies les moins produites et produire des logements de qualité avec des surfaces minimales, seront respectés au plus juste les pourcentages et les surfaces de logements suivants :

<b>Logements Locatifs Sociaux</b>	<b>T1* ou T1bis**</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>
Pourcentage :	5 %	30 à 40 %	30 à 40 %	25 %	5 %
Surface habitable :	35 m <sup>2</sup>	46 à 50 m <sup>2</sup>	65 à 75 m <sup>2</sup>	78 à 83 m <sup>2</sup>	88 à 93 m <sup>2</sup>

\*T1 : cuisine séparée (par une cloison) de la pièce principale + salle de bains

\*\*T1bis : cuisine ouverte sur salon + pièce + salle de bains



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1 AU comprend les secteurs :

- 1 AUa, à vocation d'habitat :
  - 1 AUa 1 Les Sables
  - 1 AUa 2 Valescure
  - 1 AUa 3 Le Casteu
  - 1 AUa 4 Galliéni
  - 1 AUa 5 Plan Guinet
  - 1 AUa 6 Les Darboussières
  - 1 AUa 7 Caïs
  - 1 AUa 8 Gargalon
  - 1 AUa 9 Le Bonfin
  - 1 AUa 10 Capitou Pôle Habitat
  - 1 AUa 12 Le Colombier
  - 1 AUa 13 Haut Capitou
  
- 1 AUb, à vocation d'activités économiques :
  - 1 AUb 1 Gargalon-est
  - 1 AUb 2 Gargalon ouest et sud
  - 1 AUb 3 Capitou
  - 1 AUb 4 Capitou Pôle Production comprenant 1 sous-secteur 1 AUb 4a  
Capitou Pôle Production nord
  - 1 AUb 5 Le Colombier
  
- 1 AUc, destinée à recevoir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
  - 1 AUc Valescure-Galliéni
  
- 1 AUz, destiné à recevoir des constructions ou installations nécessaires au parc animalier :
  - 1 AUz Capitou

## **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Dans tous les secteurs :

- Les lotissements non desservis par les réseaux d'assainissement public.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant,
- les terrains mis à disposition des campeurs,
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs.

### Dans les secteurs 1 AUa, 1 AUb1, 1 AUb2, 1AUc et 1 AUz :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

### Dans les secteurs 1 AUa, 1 AUc et 1 AUz :

- Les constructions destinées à l'industrie.

### Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUc :

- Les parcs d'attractions.

### Dans les secteurs 1 AUb, 1AUc et 1AUz :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités de la zone.

## **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt :
  - à condition que l'opération projetée soit compatible dans le temps et dans l'espace avec la programmation par la Commune des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré,
  - et sous réserve que les documents fournis mettent en évidence l'intégration de l'opération projetée dans le tissu existant et démontrent qu'ils constituent une étape vers un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone.
- Les installations classées par la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers (incendies, explosions),

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les terrains de jeu et de sport ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, et la salubrité publique.
  - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Dans le secteur 1 AUa, les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, ne sont admises que si elles sont directement compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, et la salubrité publique.
  - Dans le secteur 1 AUc, ne sont admises que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Dans le secteur 1 AUz, ne sont admises que les constructions ou installations nécessaires au parc animalier.

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

### **1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- b) Dans les secteurs 1 AUa : Aucune voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
  - 4 m de chaussée desservant entre 1 et 3 logements,
  - 5 m de chaussée + 2 m de trottoir desservant plus de 3 logements,
  - 3,50 m de chaussée pour les voies à sens unique.
- c) Dans le secteur 1 AUb aucune voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres pour les voies principales et 6 mètres pour les voies secondaires.
- d) Dans les secteurs 1 AUa 3, 1 AUa 5, 1 AUa 6, 1 AUa 8, 1 AUb 1 et 1 AUb 2 situés dans ou aux abords de la forêt, les voies de dessertes doivent être, sauf impossibilité absolue, réalisées à l'intérieur des opérations d'aménagement (lotissements, regroupements d'habitations ou Zones

d'Aménagement Concerté), avec une largeur de chaussée libre de 6 m, bande de stationnement exclue

De plus, entre les terrains situés dans la périphérie de ces opérations, des passages d'une largeur de 1,80 m minimum seront réalisés tous les 100 m, et des voies de 3 m de large seront créées entre ces terrains tous les 300 à 400 m (voir l'annexe 4 – schéma n° 1).

- e) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en formes de T, de L ou en rond-point, tels que définis dans l'Annexe 5, P. 148 et 149. Elles seront à éviter dans les secteurs 1 AUa 3, 1 AUa 5, 1 AUa 6, 1 AUa 8, 1 AUb 1 et 1 AUb 2.

## **2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au Public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.
- Tout ensemble d'aires de stationnement ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE 1 AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

### **3 - Assainissement :**

#### **A) Assainissement des eaux usées :**

##### **1) Dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement :**

toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.



**2) Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif**

**d'assainissement** : les eaux résiduaires des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel (réalise sur la parcelle), ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Usées approuvé.

- 3) L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux.
- 4) Le déversement des eaux résiduaires industrielles doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, selon les modalités définies par l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

**B) Assainissement des eaux pluviales :**

**1) Les eaux du ruissellement naturel :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

**2) Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales, de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les dispositifs de rétention et/ou infiltration à mettre en œuvre seront réalisés conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Pluviales approuvé, qui précise en particulier que le volume de stockage sera calculé sur la base de 80 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées opposable.

**3) Les eaux de drainage :**

Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

**4 - Divers :**

Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

## **ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs 1 AUa 4, 5, 6, 7 et 8 dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale de parcelle constructible est fixée à :

- 1.000 m<sup>2</sup> pour la mise en place d'un système de tranchées filtrantes ou lit d'épandage,
- 1.500 m<sup>2</sup> pour la mise en place d'un terre d'infiltration,

selon la nature des sols, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Usées.

Non réglementé pour les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1 - Toute construction doit être implantée** à une distance (balcon et débords de toiture compris) de l'alignement de toutes les voies existantes publiques, privées ou servitudes de passage desservant au moins 3 lots, à modifier ou à créer, fixée par secteur dans le tableau ci-dessous, au moins égale à :

<b>Secteur</b>	<b>Nom</b>	<b>Distance d'implantation</b>
1 AUa 1	Les Sables	Zone d'implantation définie au plan G 2
1 AUa 2	Valescure	Zone d'implantation définie au plan G 6
1 AUa 3	Le Casteu	5 m
1 AUa 4	Galliéni	5 m
1 AUa 5	Plan Guinet	5 m
1 AUa 6	Les Darboussières	5 m
1 AUa 7	Caïs	5 m
1 AUa 8	Gargalon	Zone d'implantation définie au plan G 9
1 AUa 9	Le Bonfin	5 m
1 AUa 10	Capitou Pôle Habitat	5 m
1 AUa 12	Le Colombier	5 m des voies publiques 5 m des autres voies 10 m par rapport à l'ER 97b
1 AUa 13	Haut Capitou	5 m
1 AUb 1	Gargalon-est	Zone d'implantation définie au plan G 9
1 AUb 2	Gargalon ouest et sud	Zone d'implantation définie au plan G 9
1 AUb 3 1 AUb 4	Capitou Capitou Pôle Production	A 50 m de l'axe de l'autoroute A8 A 10 m des voies principales A 5 m des autres voies
1 AUb 5	Le Colombier	5 m des voies publiques 5 m des autres voies 10 m par rapport à l'ER 97b

Secteur	Nom	Distance d'implantation
1 AUc	Valescure-Galliéni	A 5 m
1 AUz	Capitou	A 5 m

- 2 - des implantations différentes peuvent être admises** dans le cas de restauration ou de surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire de bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 3 -** les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'aux voies, emprises publiques, zones inconstructibles et emplacements réservés.

### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 -** Dans les secteurs 1 AUa 1 des Sables, 1 AUa 2 de Valescure, 1 AUa 3 du Casteu, 1 AUa 7 de Caïs, 1 AUa 9 du Bonfin, 1 AUa 10 de Capitou Pôle Habitat, 1AUa 12 du Colombier, 1 AUa 13 du Haut Capitou, 1 AUb 3 de Capitou, 1 AUb 4 de Capitou Pôle Production et 1AUb 5 du Colombier, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons et débords de toitures compris), au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à :

- pour les parties de bâtiments d'une hauteur\* comprise entre 0 et 9 m : 4.50 m,
- pour les parties de bâtiments d'une hauteur\* supérieure à 9 m : la moitié de la hauteur\* de la construction.

Les parties des constructions situées au dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Les constructions en limites séparatives devront faire l'objet d'une autorisation écrite du propriétaire voisin concerné lors de toute demande d'autorisation de construire.

- 2 –** Dans les secteurs 1 AUa 4 de Galliéni, 1 AUa 5 de Plan Guinet, 1 AUa 6 des Darboussières et 1 AUa 8 de Gargalon toute construction (balcons compris) doit être implantée :
- soit en ordre discontinu et à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 4 m,
  - soit sur une des limites séparatives de l'unité foncière, ou entre une des limites séparatives et 4 m. Ces constructions devront faire l'objet d'une autorisation écrite du ou des propriétaires voisins concernés lors de toute demande d'autorisation de construire en Mairie.
- 3 -** Pour les autres secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons et débords de toitures compris), au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à une distance fixée par secteur dans le tableau ci-dessous :

\* telle que définie à l'article 1 AU 10

Secteur	Nom	Distance d'implantation
1 AUb 1	Gargalon-est	4 m
1 AUb 2	Gargalon ouest et sud	10 m
1 AUc	Valescure-Galliéni	5 m
1 AUz	Capitou	5 m

Les parties des constructions situées au dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Les constructions en limites séparatives devront faire l'objet d'une autorisation écrite du propriétaire voisin concerné lors de toute demande d'autorisation de construire.

#### **4 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.
- dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 3 mètres.
- pour les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives et zones inconstructibles.

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

1 - Dans les secteurs 1 AUa1 et 1 AUa2 : deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être inférieure à 4,50 m.

2 - Dans les autres secteurs : non réglementé.

#### **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée par secteur dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Nom	Emprise au sol
1 AUa 1	Les Sables	30 %
1 AUa 2	Valescure	30% pour l'habitat 50% pour les commerces
1 AUa 3	Le Casteu	10 %
1 AUa 4	Galliéni	25 %
1 AUa 5	Plan Guinet	15 %

Secteur	Nom	Emprise au sol
1 AUa 6	Les Darboussières	15%
1 AUa 7	Caïs	30%
1 AUa 8	Gargalon	20%
1 AUa 9	Le Bonfin	20% pour l'habitat diffus 30 % pour les autres constructions
1 AUa 10	Capitou Pôle Habitat	30 %
1 AUa 12	Le Colombier	20%
1 AUa 13	Haut Capitou	30 %
1 AUb 1	Gargalon-est	15%
1 AUb 2	Gargalon ouest et sud	20%
1 AUb 3	Capitou	50%
1 AUb 4	Capitou Pôle Production	50%
1 AUb 5	Le colombier	30%
1 AUc	Valescure-Galliéni	non réglementé
1 AUz	Capitou	non réglementé

L'emprise au sol n'est pas applicable :

- aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier aux bâtiments privés scolaires, hospitaliers ou para-hospitaliers
- au stationnement enterré,
- au stationnement en superstructure dans les zones inondables et dans les zones comprises dans un PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé.

## **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Conditions de mesure :**

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.).
- b) La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.  
Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondations, la hauteur est mesurée à partir de 20 cm au dessus de la cote de référence en cas de crue centennale.
- c) la hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- d) les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, locaux de rangements mobiliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

**2 - Hauteur absolue :**

a) La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder celles définies par secteur dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Nom	Hauteur
1 AUa 1	Les Sables	définie au plan G 2
1 AUa 2	Valescure	définie au plan G 6
1 AUa 3	Le Casteu	9 m
1 AUa 4	Galliéni	7 m
1 AUa 5	Plan Guinet	7 m
1 AUa 6	Les Darboussières	7 m
1 AUa 7	Caïs	15 m
1 AUa 8	Gargalon	définie au plan G 9
1 AUa 9	Le Bonfin	7 m pour l'habitat diffus 12 m pour les autres constructions
1 AUa 10	Capitou Pôle Habitat	9 m 10 m en cas de commerces en rez de chaussée
1 AUa 12	Le Colombier	15 m
1 AUa 13	Haut Capitou	9 m si le terrain a une pente inférieure à 15 % 10 m si le terrain a une pente supérieure à 15 %
1 AUb 1	Gargalon-est	définie au plan G 9
1 AUb 2	Gargalon ouest et sud	définie au plan G 9
1 AUb 3	Capitou	12 m
1 AUb 4	Capitou Pôle Production	12 m
1 AUb 4a	Capitou Pôle Production nord	10 m et 12 m éléments techniques
1 AUb 5	Le Colombier	9 m
1 AUc	Valescure-Galliéni	non réglementé
1 AUz	Capitou	- non réglementé pour les constructions ou installations nécessaires au parc animalier, - 7 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

b) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 – Dispositions générales :**

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

### **2 – Dispositions particulières :**

Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe vent...) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable feront l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement.

## **ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

10 % des places de stationnement sera réalisé en parking banalisé non cessible ; dans ce pourcentage seront comprises des places de stationnement réservées aux handicapés.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
- soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- soit, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

**2 - Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :**

- a)** les constructions à usage d'habitation :
- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction, une aire de stationnement par logement,
  - les autres types de logements :
    - deux aires par logement,
    - un local de 1 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des 2 roues. Cette surface pourra être adjointe à celle du parking pour un meilleur usage.
  - Constructions de moins de 3 logements : 3 aires par logement.
  - 50 % minimum du total des places seront enterrées dans les secteurs 1 AUa 3, 1 AUa 6, 1 AUa 7, 1 AUa 9, 1AUa12 et 1AUa13.
- b)** les entrepôts, les installations industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c)** les commerces de véhicules : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- d)** les autres établissements commerciaux :
- pour une surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> relative à 1 seul commerce : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- e)** les bureaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des 2 roues
- f)** les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- g)** tous les établissements d'enseignement : non réglementé.
- h)** les salles de spectacles : 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil.
- i)** Les salles de sport : 1 aire pour 10 places de capacité d'accueil.
- j)** les bâtiments hospitaliers ou para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé.
- k)** les maisons de retraite, Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) : 1/2 place de stationnement par pensionnaire.
- l)** les résidences services seniors : 1/2 place de stationnement par logement.
- m)** La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.



**ARTICLE 1 AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 1 - Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- 2 - Au moins 25 % de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts pour les secteurs 1 AUa 1, 1 AUa 2, 1 AUa 3, 1 AUa 7, 1 AUa 8, 1 AUa 13, 1 AUb 1, 1 AUb 2 et 1 AUc, et 10 % de l'unité foncière pour le sous-secteur 1 AUb 4a.
- 3 - Au moins 10 % de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts pour le secteur 1 AUb 2 de Gargalon ouest et 1AUb 5 du Colombier
- 4 - Le pourcentage des parties des parcelles non imperméabilisées comprenant les espaces verts est fixé pour les secteurs suivants dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Nom	Parties non imperméabilisées
1 AUa 4	Galliéni	60 %
1 AUa 5	Plan Guinet	70 %
1 AUa 6	Les Darboussières	70 %
1 AUa 9	Le Bonfin	65 % pour l'habitat diffus 30 % pour les autres constructions

- 5 - Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm.
- 6 - Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences méditerranéennes locales. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones soumises à l'obligation de débroussaillage définies par arrêté Préfectoral.
- 7 - Les parcs et aires de stationnement à l'air libre réalisés au niveau du sol doivent être plantés à raison d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 3 aires de stationnement. Pour les parcs de stationnement en superstructure, le dernier niveau accessible non couvert sera aménagé avec des ouvrages de type pergola, ramade, etc. avec des plantes grimpantes.
- 8 - Les toitures-terrasses, réalisées sur les parties des constructions enterrées, les parcs de stationnement en souterrain, partiellement enterrés, en superstructure et sur les garages collectifs, doivent être aménagées en espaces verts et comporter au moins 40 cm de terre, et être plantées avec des essences méditerranéennes locales.

**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2 AU délimite des secteurs à caractère naturel et non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan local d'urbanisme.

La zone 2 AU comprend les secteurs géographiques suivants :

- **2 AUa, secteur à vocation principale d'habitat :**
  - Valescure - le Castellas
  - La combe de Rome
  - Les Darboussières- Gargalon
  - Le Bonfin
  - Le Compassis
  
- **2 AUb secteur à vocation d'activités économiques :**
  - Correspondant à la création d'une nouvelle zone d'activités :
    - Le Capitou
    - La Baume
  
  - Correspondant à l'extension de la zone d'activités bordant la RN 7 :
    - La Palud
    - Les Esclapes

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2 sont interdites.

### **ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions, les installations, les dépôts et les travaux de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.
- Les constructions, les installations, les dépôts liés à l'exercice d'activités du service autoroutier.
- Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui ne portent pas atteinte au caractère du site.
- L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup> existantes à la date d'approbation du P.L.U., cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus la surface de plancher des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> après extension.
- Les piscines à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation.

## **ARTICLE 2 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

### **2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au Public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.
- Tout ensemble d'aires de stationnement ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE 2 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

### **3 - Assainissement :**

#### **A) Assainissement des eaux usées :**

##### **1) Dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement :**

toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

##### **2) Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement :**

les eaux résiduaires des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel (réalise sur la parcelle), ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Usées approuvé.

3) L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

#### **B) Assainissement des eaux pluviales :**

##### **1) Les eaux du ruissellement naturel :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

##### **2) Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales, de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les dispositifs de rétention et/ou infiltration à mettre en œuvre seront réalisés conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Pluviales approuvé, qui précise en particulier que le volume de stockage sera calculé sur la base de 80 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées opposable.

##### **3) Les eaux de drainage :**

Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

### **4 - Divers :**

Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

## **ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale de parcelle constructible est fixée à :

- 1.000 m<sup>2</sup> pour la mise en place d'un système de tranchées filtrantes ou lit d'épandage,
- 1.500 m<sup>2</sup> pour la mise en place d'un tertre d'infiltration.

selon la nature des sols, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Usées.

Non réglementé pour les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance (balcon et débords de toiture compris) au moins égale à :

- a) 100 m de l'axe de l'autoroute A 8,
- b) à une distance de l'alignement de toutes les autres voies existantes publiques, privées ou servitudes de passage, à modifier ou à créer, au moins égale à 5 m.

## **ARTICLE 2 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Conditions de mesures :**

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.).

b) La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondations, la hauteur est mesurée à partir de 20 cm au dessus de la cote de référence en cas de crue centennale.

c) la hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

d) les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

## **2 - Hauteur absolue :**

a) La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 m dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant.

b) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 – Dispositions générales :**

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

### **2 – Dispositions particulières :**

Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe vent...) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.

## **ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Il doit être aménagé 3 places de stationnement automobile par logement pour les constructions à usage d'habitation.

**ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, dessertes et stationnements, doivent être aménagés en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour trois aires de stationnement.
- Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm.
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences méditerranéennes locales. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones soumises à l'obligation de débroussaillage définies par arrêté Préfectoral.

**ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé