

COMMUNE DE SAINT MATHIEU DE TREVIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME 3^{EME} MODIFICATION

- ⇒ 3^{eme} modification du PLU prescrit le 15 novembre 2012
- ⇒ 2^{eme} modification du PLU approuvée le 15.05.2011
- ⇒ 1^{ère} modification du PLU approuvée le 24.09..2009
- ⇒ 4^{eme} révision du POS valant élaboration du PLU approuvée le 8.11.2007
- ⇒ 3^{eme} révision du POS approuvée le 27.01.2000
- ⇒ 2^{eme} révision du POS approuvée le 31.05.1990
- ⇒ 1^{ère} révision du POS approuvée le 21.05.1984
- ⇒ Élaboration du POS approuvée le 17.08.1978

APPROUVE LE 26 mars 2015

SOMMAIRE

	Pages
- CHAPITRE I ZONE U	2
- CHAPITRE II ZONE UA	10
- CHAPITRE III ZONE UI	18
- CHAPITRE IV ZONE AU0	25
- CHAPITRE V ZONE AU1	30
- CHAPITRE VI ZONE AU2	37
- CHAPITRE VII ZONE A	42
- CHAPITRE VIII ZONE N	47
 ANNEXES AU REGLEMENT –	 52
 ARTICLES DU RNU DITS D’ORDRE PUBLIC OPPOSABLES A TOUTE DEMANDE D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DU SOL	
 DEFINITIONS	
-DEBROUSAILLEMENT, MODALITES TECHNIQUES	
-PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES RELATIVES AUX CONTRAINTES LIEES A L’ACCESSIBILITE DES ENGINS DE SECOURS ET A L’ORGANISATION DE LA DEFENSE INCENDIE	
-PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES MINIMALES EN FONCTION DU ---/-- CLASSEMENT DE LA ZONE SUR LE PLU	
ARRETE PARTANT CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE EN DATE DU	
-RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	
-CARE DU PPRI APPROUVE	
-CARTE DU PPRIF	

CHAPITRE I - ZONE U

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée essentiellement à vocation principale d'habitats ou sont également autorisés les activités et services complémentaires à la vie urbaine.

Des parties de zone repérées sur les plans de zonage du P.L.U sont situées en zone inondable le long du Terrieu dans le PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé et annexé au PLU.

La zone U comprend 5 secteurs qui de différencient du reste de la zone

-Ub1, correspondant au tissu localisé le long de l'axe est-ouest dans la plaine de Trévières, ayant vocation à se densifier ;

-Ub2, correspondant à la partie de la zone urbaine d'équipement et d'habitat collectif localisée autour de la mairie et de part et d'autre de l'esplanade

-Uc, correspondant à la partie de la zone urbaine pavillonnaire récente qui s'est développée dans la plaine de Trévières sur de petites parcelles formant un tissu dense ;

-Ud correspondant à la partie de la zone urbaine pavillonnaire récente qui s'est développée sur de grandes parcelles où les boisements sont majoritairement prédominants.

-Udn, correspondant à la partie de la zone urbaine pavillonnaire récente partiellement équipée qui s'est développée sur des grandes parcelles où les boisements sont prédominants ;

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable le long du Terrieu sur lesquelles s'appliquent les dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. **Il est nécessaire de se référer systématiquement au PPRI, document annexé au PLU.**

-Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du P.L.U., est située en zone de risque d'incendie de forêt, sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendie de forêt (P.P.R.I.f.) approuvé. Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I.f., document annexé au PLU.

-Des parties de la zone où il convient de limiter ou compenser largement les augmentations de surface imperméabilisée, définies par le schéma d'assainissement pluvial, sont repérées sur les plans de zonage du P.L.U. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

-Des parties de la zone sont situées en zone fortement exposée aux risques liés au retrait gonflement des argiles. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement. La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Une partie de la zone fait partie du périmètre de protection modifié des vestiges archéologiques du château du lébous et de son enceinte plan annexé au PLU.

-En bordure de la RD17, classée depuis le panneau d'entrée d'agglomération au sud et le carrefour avec la RD1 au nord, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2001-1-975 du 13 mars 2001, **révisé par arrêté préfectoral du 21 mai 2014 portant classement sonores de la voirie RD 17(Plan annexé au PLU)**. Les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- 5- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.
- 8- La reconstruction des constructions sinistrées si la cause du sinistre est l'inondation.
- 9- les Éoliennes
- 10- Dans les zones rouges de danger **RN et RU** définies par le PPRI et repérées sur les documents graphiques du P.L.U. sont interdits tous les travaux et projets nouveaux de quelques natures qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe intitulé « sont admis ».

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article U1.

Dans les zones rouges de danger RN, RU et dans la zone de précaution bleue définie par le PPRI et repérées sur les documents graphiques du P.LU. sont autorisés la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain sous certaines conditions (dans tous les cas se référer au règlement du PPRI).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 ACCES - VOIRIE

-Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouveau accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de la sécurité routière.

- Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ou doivent être en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

-La plate forme de l'accès empierré et revêtu, devra se raccorder au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaires.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Notamment, la partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.

La chaussée des voies ouvertes à la circulation ne peut avoir une largeur inférieure à 4m.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées –

Dans l'ensemble de la zone, **sauf en Udn** (c'est à dire en U, Ub1, Ub2, Uc, Ud) :

-toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

-Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

-Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

-Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

-Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Saint Mathieu de Trévières.

-Ne sont pas autorisés les rejets au réseau eaux usées des eaux de vidanges comme les eaux de vidanges des piscines.

En Udn : l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article U5.

Eaux pluviales –

-Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

-En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

-Les aménagements permettant la récupération la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés (fossé drainant, bassins d'orage, cuve de recyclage des eaux de pluies)

-En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet.

-Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Des parties de la zone, repérées sur les plan de zonage du PLU, où il convient de limiter ou compenser largement les augmentations de surface imperméabilisée : lorsque les aménagements, extensions ou constructions nouvelles, réalisés sur une parcelle, conduisent à une augmentation des surfaces imperméabilisées. **Des dispositifs de rétention seront réalisés sur la base 120 litres par m² imperméabilisé. (Dans tous les cas se référer au PPRI approuvé et annexé au PLU).**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Ordures ménagères : Un emplacement à container d'un accès direct sur la rue est exigé .Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction de type d'activité.

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Udn (c'est à dire en U, Ub1, Ub2, Uc, Ud) :

Non réglementé.

En Udn : la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ub2, Ud, et Udn (c'est à dire en U, Ub1, Uc) : les constructions doivent être implantées à 3 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- en cas d'opérations groupées.

En Ub2 : les constructions s'implanteront :

- soit en bordure de l'espace public ;
- soit à 3 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

En Ud, Udn : les constructions doivent être implantées à 5 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

-Les aménagements des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent néanmoins être réalisés.

•Cas particuliers :

Piscines enterrées et semi enterrées non couvertes

Les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,50 mètre de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Abri voiture : Il est autorisé en limite des emprises publiques ou de la voie sur les places de stationnements prévues à l'article 12 du règlement, la construction d'une pergola. Elle sera de structure légère ouverte horizontalement non tuilée avec des lattes en bois et recouverte de végétation.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 15 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

-Les aménagements des bâtiments qui ne respectent pas les marges indiquées précédemment peuvent néanmoins être réalisés.

•Cas particuliers :

Piscines enterrées et semi enterrées non couvertes

-Les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,50 mètre de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

-Les locaux techniques (machineries, filtrations piscines) doivent être implantés à 3,00 mètres de recul minimum par rapport aux limites séparatives. Ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Ne sont pas concernées par cette règle les annexes dans les zones U, Ub1 et Uc soit :

-Les annexes ouvertes d'une hauteur de 4m et de 15m de long situées en bordure d'un espace vert communal.

Ne sont pas concernés par la règle dans toute les zone U (c'est-à-dire U, Ub, Uc, Ud) :

-Les débords de toiture à condition qu'ils ne s'érigent pas en saillie sur le domaine communal.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone **sauf en Ub1 et Ub2**, (c'est à dire en U, Uc, Ud, Ud) :

Non réglementé

En Ub1, l'emprise au sol de la construction ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain.

En Ub2, l'emprise au sol de la construction ne dépassera pas 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone **sauf en Ub1 et Ub2**, (c'est à dire en U, Uc, Ud, Udn) : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,50 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 10 mètres.

En Ub1, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11,50 mètres.

-Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

En Ub2, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14,50 mètres.

-Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 16 mètres.

-En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, ...) Sont interdits.

Sont admis des matériaux ou des techniques de mise en œuvre innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres). -Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

Les compteurs devront être regroupés dans des locaux accessibles ou dans les murs de clôtures.
-Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles ne pourront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.

Elles seront constituées

-d'un mur bahut d'une hauteur de 1m40 maximum obligatoirement enduit coté voie ou emprises publiques

-d'un mur bahut d'une hauteur 1m20 de hauteur en maçonnerie obligatoirement enduit coté voie ou emprise publique surmonté d'un grillage à claire voie, ou opaque ou de grilles en ferronnerie très simple de 0,40cm, le tout ne dépassant pas 1m 60 ,

-Ou d'un mur bahut 1.40 m de hauteur total enduit coté voie ou emprises Publiques surmonté d'aucun élément,

-Ou d'un grillage 1m 60 de haut.

Elles seront constituées par rapport aux limites séparatives seront constituées :

-D'un mur en maçonnerie de 1m60 de hauteur totale,

Ou d'un mur bahut de 0,80 m. de hauteur, surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois, *ou opaque ou* de grilles en ferronnerie très simples.

Ou d'un grillage à claire-voie ; 1m60 de haut

Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. .

Il est précisé que la hauteur de la clôture est définie par rapport au terrain naturel de la parcelle (c'est-à-dire avant tout remblais ou déblais).Lorsque la parcelle se situe au dessus du niveau de la rue qu'il existe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture sera calculée à partir du haut du mur de soutènement. Les murs de soutènements seront agrémentés de plantations réalisées sur des fascines ,terrasses ou des enrochements(voir exemples ci-dessous) ou bien, la clôture sera implantée en haut du mur de soutènement en retrait de 1m50 par rapport à l'alignement de la rue et doublée coté rue , d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local (voir coupe et exemple ci après)

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les places de stationnement réalisées l'une derrière l'autre sont interdites.

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins deux places parallèles par logement **non closes** ;
- Dans le cadre de l'opération d'ensemble : il sera en outre réalisé une place supplémentaire **pour 3 logements créés.**

Pour les activités,

- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- Commerce de détail : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette créée
- Services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette créée ;

Pour les établissements d'enseignement :

- Du premier degré : une place de stationnement par classe,
- Du second degré : deux places de stationnement par classe,
- Pour les autres établissements d'enseignement cinq places de stationnement par classe.

Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqué ci-dessus) :

- Une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

•Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-Dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe). Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus.

-Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

-Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, et..).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

-La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existant avant le sinistre.

CHAPITRE II - ZONE UA

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractères de la zone : Il s'agit des secteurs historiques de la zone urbaine, zone équipée essentiellement à vocation principale d'habitat, où sont également autorisés les activités et services complémentaires à la vie urbaine. Elle correspond au noyau historique du village de Saint Mathieu, au hameau de Pourols, au hameau de la Vieille et au tissu ancien, bâti le long de la RD 17 et de la rue des Ecoles.

Des parties de zone le long du Terrieu, repérées sur les plans de zonage du P.L.U sont situées **dans le PPRI (plan de prévention des risques inondation) Il est nécessaire de se référer Systématiquement au PPRI Document annexé au PLU.**

Une partie de la zone UA fait partie du périmètre de protection modifié des vestiges archéologiques du château du lébous et de son enceinte plan annexé au PLU

La zone UA comprend deux secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- **UAa**, correspondant au tissu ancien bâti le long de la RD 17 et de la rue des Ecoles, et aux premières extensions du hameau de St Mathieu
- **UAn** correspond au hameau de la vieille partiellement équipé

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable le long du Terrieu dans le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. **Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I. document annexé au PLU.**

-Une partie de la zone UA fait partie du périmètre de protection modifié des vestiges archéologiques du château du lébous et de son enceinte plan annexé au PLU.

-Des parties de la zone où il convient de limiter ou compenser largement les augmentations de surface imperméabilisée, définies par le règlement du PPRI ?sont repérées sur les plans de zonage du P.L.U. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

-Des parties de la zone sont situées en zone fortement exposée aux risques liés au retrait gonflement des argiles. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement.

-En bordure de la RD17, classée depuis le panneau d'entrée d'agglomération au sud et le carrefour avec la RD1 au nord, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2001-1-975 du 13 mars 2001. les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la **lutte contre le bruit Révisé par arrêté préfectoral du 21 mai 2014 portant classement sonores de la voirie RD 17 (Plan annexé au PLU).**

De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- 5- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.
- 8- La reconstruction des constructions sinistrées si la cause du sinistre est l'inondation
- 9- Les Éoliennes
- 10- Dans les zones rouges de danger **RN et RU** définies au PPRI et repérées sur les documents graphiques du P.L.U.sont interdits tous les travaux et projets nouveaux de quelques natures qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe intitulé « sont admis ».

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article UA1.

Dans les zones rouges de danger RN, RU et dans la zone de précaution bleue BU définies par le PPRI et repérées sur le document graphique du P.L.U, sont autorisés la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain sous certaines conditions (se référer au règlement du PPRI).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 ACCES - VOIRIE

-Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouveau accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de la sécurité routière.

-Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ou doivent être en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

-La plate forme de l'accès empierré et revêtu, devra se raccorder au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaires.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Notamment, la partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément. La chaussée des voies ouvertes à la circulation ne peut avoir une largeur inférieure à 4m. Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées – Dans l'ensemble de la zone, (c'est à dire en UA et UAa) :

-toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

-Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

-Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

-Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Saint Mathieu de Trévières.

-Ne sont pas autorisés les rejets au réseau eaux usées des eaux de vidanges comme les eaux de vidanges des piscines.

-En UAn :

L'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article UA5

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

-En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

- Les aménagements permettant la récupération la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés (fossé drainant, bassins d'orage, cuve de recyclage des eaux de pluies)

-En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet.

-Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, où il convient de limiter ou compenser largement les augmentations de surface imperméabilisée : lorsque les aménagements, extensions ou constructions nouvelles, réalisés sur une parcelle, conduisent **à une augmentation des surfaces imperméabilisées. Des dispositifs de rétention seront réalisés sur la base 120 litres par m² imperméabilisé. (Dans tous les cas se référer au PPRI approuvé et annexé au PLU).**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Ordures ménagères : Un emplacement à container d'un accès direct sur la rue est exigé. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction de type d'activité.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone, (c'est à dire en UA et UAa) : non réglementé

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

Les constructions s'implanteront de préférence en bordure de l'espace public ou à 3 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie. Si elles sont implantées en retrait, une clôture sera édifiée en bordure de l'espace public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- en cas d'opérations groupées.

Les aménagements des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent également être réalisés.

Cas particuliers :

-Piscines enterrées et semi enterrées non couvertes Les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,50 mètre de recul minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Abri voiture : Il est autorisé en limite des emprises publiques ou de la voie sur les places de stationnements prévues à l'article 12 du règlement la construction d'une pergola. Elle sera de structure légère ouverte horizontalement non tuilée avec des lattes en bois et recouverte de végétation.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 mètres de recul minimum.

-Les aménagements des bâtiments qui ne respectent pas les marges indiquées précédemment peuvent également être réalisés.

Cas particulier :

Pour les piscines enterrées ou semi enterrées non couvertes Les locaux techniques (machineries, filtrations piscines) doivent être implantés à 3,00 mètres de recul minimum par rapport aux limites séparatives. Ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, **sauf en UAa**, (c'est à dire en Ua) : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11,50 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

-En UAa, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres. Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 11,50 mètres.

-En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de plâtre...) sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les Compteurs devront être regroupés dans des locaux accessibles ou dans les murs de clôtures.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien. Néanmoins, -les règles ci-après, énoncées pour les travaux concernant les constructions anciennes ne s'appliquent pas **aux constructions contemporaines** qui répondront aux règles définies dans le paragraphe « nouvelles constructions ».

Façades

-L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné.

-Les façades en pierre de taille seront restaurées, les autres seront enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du bourg, (le blanc y étant strictement interdit). La finition des enduits est talochée, lisse. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable.

Énergies nouvelles - climatiseurs

-Les panneaux solaires et les climatiseurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans les constructions et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage urbain et de l'architecture. Les raccordements et câblages seront dissimulés.

- l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 au rez-de-chaussée et au premier étage, et, 1 pour 1,5 aux étages supérieurs). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires horizontales seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Dans le cas où des commerces occupent le rez-de-chaussée, la façade peut être modifiée (grand percement pour la vitrine...) mais elle conserve son expression classique au premier étage. Les devantures commerciales respectent le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives.

Encadrements de baies

Toutes les baies doivent comporter un encadrement. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivant le modèle des existants.

Menuiseries

Les menuiseries sont en bois peint. Les lasures et les vernis sont exclus. Les fenêtres sont à petits bois et à deux ouvrants. Les volets sont soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade. Dans ce cas, leur dessin s'inspire des modèles traditionnels, par conséquent les volets en « Z » sont interdits.

Balcons et ferronneries

Les balcons sont centrés sur la ou les ouvertures.

Les gardes corps sont en fers de section pleine : l'aluminium, le bois et les fers creux sont interdits. L'ensemble du garde-corps est dans un même plan : les éléments galbés sont proscrits. Cette disposition s'applique également aux grilles anti-effractions et aux portails de clôture.

Les toitures et couvertures

Les couvertures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire, vieillie, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert. L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses sont interdites.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, en cuivre ou en fonte, la partie basse, appelée dauphin, étant en fonte. L'emploi d'éléments PVC apparents est interdit. Les parcours seront verticaux, en limite séparative ; les coudes dans le plan de la façade étant interdits.

Le mur-bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical est conseillé lorsque le bâtiment principal exige l'emploi d'une clôture d'aspect cossu. C'est également le type de clôture à privilégier lorsque l'alignement sur rue doit être maintenu alors que le bâtiment est placé en retrait par rapport à la voie publique. Les proportions sont moitié mur, moitié grille.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en fer, sauf s'ils s'inscrivent sous un porche ou une arche, auquel cas, ils sont réalisés en bois. Les ferronneries des portails sont composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

Les clôtures

-Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne pourront **pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.**

En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, Dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Lorsque le mur de clôture est enduit, il est couronné soit par des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale 20 cm, soit par un glacis en demi-rond maçonné à la chaux. Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Le mur bahut surmonté d'un grillage à barreaudage vertical est conseillé lorsque le bâtiment principal exige l'emploi d'une clôture d'aspect cossu. C'est également le type de clôture à privilégier lorsque l'alignement sur ruer doit être maintenu alors que le bâtiment est placé en retrait par rapport à la voie publique .Les proportions sont moitié, mur moitié grille.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en fer sauf s'ils s'inscrivent sous un porche ou une arche auquel cas ils sont réalisés en bois .Les ferronneries des portails sont compulsés soit de barreaudage verticaux soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

Il est précisé que la hauteur de la clôture est définie par rapport au terrain naturel de la parcelle (c'est-à-dire avant tout remblais ou déblais).Lorsque la parcelle se situe au dessus du niveau de la rue qu'il existe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture sera calculée à partir du haut du mur de soutènement. Les murs de soutènements seront agrémentées de plantations réalisées sur des fascines ,terrasses ou des enrochements(voir exemples ci-dessous) ou bien, la clôture sera implantée en haut du mur de soutènement en retrait de 1m50 par rapport à l'alignement de la rue et doublée coté rue , d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local (voir coupe et exemple ci après).

-Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble de la zone, sauf dans le cas de locaux à usage commercial, artisanal ou de service de moins de 50 m² de surface du plancher , le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. **Les places de stationnement réalisées l'une derrière l'autre sont interdites.**

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins deux places de stationnement **par logement non closes** ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé une place supplémentaire **pour 3 logements créés.**

Pour les activités,

- hôtels : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- commerces de détail, services et bureaux : une place de stationnement à partir de 50 m² de surface de plancher créée et 1 place supplémentaire par tranche de 25m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les commerces de détail, services et bureaux de moins de 50 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqué ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Les constructions à usage d'activité doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

Modalités d'application : La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

-En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

-Pour les activités, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE III - ZONE UI

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

La zone UI regroupe la partie de la zone urbanisée réservée aux activités industrielles, artisanales, paramédicales et commerciales. Elle se situe à l'Est du bourg, dans le secteur des Avants.

Des parties de zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U sont situées en zone inondable défini par le PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé et annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur le plan de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable le long du Terrieu sur lesquelles s'appliquent les dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. **Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I document approuvé et annexé au PLU.**

-Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du P.L.U., est située en zone de risque d'incendie de forêt, sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendie de forêt (P.P.R.I.f.) approuvé. Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I.f., document annexé au PLU.

-Des parties de la zone où il convient de limiter ou compenser largement les augmentations de surface imperméabilisée, définies par le schéma d'assainissement pluvial, sont repérées sur les plans de zonage du P.L.U. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

-La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, affouillements et exhaussements de sol ;
- 3- Les campings hors terrain aménagé ;
- 4- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 5- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.
- 6- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UI2 ;
- 7- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation.
- 8- les Éoliennes
- 9- Les piscines
- 10- **Dans les zones rouges de danger RN et RU définies par le PPRI et repérées sur les documents graphiques du P.LU, sont interdits tous les travaux et projets nouveaux de quelques natures qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe intitulé « sont admis » .**

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le

gardiennage des établissements. Elles devront être localisées à l'intérieur du bâtiment d'activités ou former un ensemble.

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article UI1.

-Dans les zones rouges et de précaution RN, RU et dans la zone de précaution bleue BU définie par le PPRI et repérées sur les documents graphiques du P.L.U, sont autorisés la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain sous certaines conditions (se référer au règlement du PPRI approuvé et annexé au PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouveau accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de la sécurité routière.

-Les accès et les voies doivent *avoir* des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ou doivent être en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

-La plate forme de l'accès empierré et revêtu, devra se raccorder au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaire.

Voirie – Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. La chaussée des voies ouvertes à la circulation ne peut avoir une largeur inférieure à 4m.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées - Dans l'ensemble de la zone, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être évacuées vers le réseau public d'égout sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (art. L35.8 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant ou en **l'absence de réseau vers un déversoir approprié.**

Les aménagements permettant la récupération la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés (fossé drainant, bassins d'orage, cuve de recyclage des eaux de pluies)

-En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet.

-Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Des parties de la zone, repérées sur les plan de zonage du PLU, où il convient de limiter ou compenser largement les augmentations de surface imperméabilisée : lorsque les aménagements, extensions ou constructions nouvelles, réalisés sur une parcelle, conduisent à une augmentation des surfaces imperméabilisées, **Des dispositifs de rétention seront réalisés sur la base 120 litres par m² imperméabilisé. (Dans tous les cas se référer au PPRI approuvé et annexé au PLU).**

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

Ordures ménagères – Un emplacement à container d'un accès direct sur la rue est exigé .Cet emplacement devra être cocu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction de type d'activité.

ARTICLE UI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à 5 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie existante ou future.

Les aménagements des bâtiments qui ne respectent pas les marges indiquées précédemment peuvent néanmoins être réalisés.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'il s'agit d'équipement public.

•Cas particulier pour le logement de fonction :

Abri voiture : Il est autorisé en limite des emprises publiques ou de la voie sur les places de stationnements prévues à l'article 12 du règlement, la construction d'une pergola. Elle sera de structure légère ouverte horizontalement non tuilée avec des lattes en bois et recouverte de végétation.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

-**Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UI :** à une distance minimale de 5 mètres ;

- à l'intérieur de la zone : de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Les aménagements des bâtiments qui ne respectent pas les marges indiquées précédemment peuvent néanmoins être réalisés.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du toit, est fixée à 11,50 mètres.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

-Un traitement architectural de qualité contribue à donner une image positive des entreprises. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

-Les compteurs devront être regroupés dans des locaux accessibles ou dans les murs de clôtures.

-L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est également interdit ; ne seront laissés à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que de leur stabilité dans le temps.

-Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents. L'utilisation de gravier, végétalisation et les souches de cheminées de ventilation et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes (usage de caillebotis...).

Pour les logements de fonction autorisés dans la zone, l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles ne pourront **pas dépasser 2 mètres de hauteur.**

-En bordure des voies, elles seront constituées d'un mur bahut de 1,20 mètres de hauteur, éventuellement surmonté d'un simple grillage ou de lisses de bois et doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

-En limites séparatives, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur, éventuellement surmonté d'un simple grillage ou de lisses de bois et doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les parties bâties seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Il est précisé que la hauteur de la clôture est définie par rapport au terrain naturel de la parcelle (c'est-à-dire avant tout remblais ou déblais).

Lorsque la parcelle se situe au dessus du niveau de la rue et qu'il existe un mur de soutènement la hauteur de la clôture sera calculée à partir du haut du mur de soutènement. Les murs de soutènements seront agrémentés de plantations réalisées sur des fascines ,terrasses ou des enrochements(voir exemples ci-dessous)ou bien ,la clôture sera implantée en haut du mur de soutènement en retrait de 1m50 par rapport à l'alignement de la rue et doublée coté rue d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local (voir coupe et exemple ci après)

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

-La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Chaque emplacement doit mesurer au minimum **5 X 2,30** mètres. **Les places de stationnement réalisées l'une derrière l'autre sont interdites.**

Il est exigé :

Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant ;

Pour les services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette créée ;

Pour le commerce de détail, les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher créée ;

Pour les constructions à usage d'entrepôt et établissement industriel : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée ;

Pour les établissements accueillant des personnes âgées, une place pour deux chambres, plus une place pour 25 m² de surface de plancher pour le reste du bâtiment

Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqué ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Deux places non closes est également exigée par logement autorisé à l'article UI2.

Enfin, les établissements doivent comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

Modalités d'application : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe).

- Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées a raison d'au moins d'un arbre de haute tige par 50m² de terrains .Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux).

-Les aires de stockage et les éventuels jardins privés se feront de préférence entre le bâtiment et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle. Ils sont interdits dans la partie comprise entre le bâtiment et la rue. Des bosquets ou haies les masqueront.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UI2, ne devra pas dépasser 90 m².

CHAPÎTRE IV - ZONE AU0

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU. Dans ce cadre, l'ouverture à l'urbanisation effective est également conditionnée aux possibilités d'alimentation en eau potable.

La zone AU0 comprend cinq secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- **AU0f**, destiné à l'habitat et qui pourra être urbanisé à condition que soient réalisés : les aménagements de prise en compte des risques incendies et les aménagements de prise en compte des risques inondation repérés sur les plans du **PPRI** (plan de prévention des risques inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. **Il est nécessaire de se référer systématiquement au PPRI, document approuvé et annexé au PLU.**

- les aménagements des carrefours d'entrée dans le secteur (chemin Neuf et chemin du mas d'Euzet) prévus dans les orientations d'aménagements du P.L.U. Une partie est soumise au risque d'inondation par débordement du Terrieu et au risque de la rupture de la digue du Jeantou.

- **AU0a**, destiné à des activités économiques et qui pourra être urbanisé à condition que soit réalisé le fossé d'évacuation des eaux pluviales en bordure de la RD17.

- **AU0af**, destiné à des activités économiques et qui pourra être urbanisé à condition que soient réalisés les aménagements de prise en compte des risques incendies prévus dans les orientations d'aménagements du présent P.L.U. ;

- **AU0nl**, destiné à des activités à vocation de loisirs et d'accueil touristique ;

- **AU0n**, destiné à l'habitat en assainissement autonome.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – En bordure de la RD17, classée depuis le panneau d'entrée d'agglomération au sud et le carrefour avec la RD1 au nord, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2001-1-975 du 13 mars 2001, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement

-Des parties de la zone sont situées en zone fortement exposée aux risques liés au retrait gonflement des argiles. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement.
-Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du P.L.U., est située en zone de risque d'incendie de forêt, sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendie de forêt (P.P.R.I.f.) approuvé. Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I.f., document annexé au PLU.

-Des parties de zone repérées sur les plans de zonages du P.L.U, sont situées le long du Terrieu dans le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. . Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I, document annexé au PLU.

Dans les zones rouges de danger **RN, RU et dans la zone de précaution bleue BU** définies par le PPRI et repérées sur les documents graphiques du P.L.U. sont interdits tous les travaux et projets nouveaux de quelques natures qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe intitulé « sont admis ».

ARTICLE AU0 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU02.

ARTICLE AU0 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

-L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, si ces constructions ont une Surface de plancher au moins égale à 60 m² à cette même date ;

-L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activité, existantes à la date d'approbation du PLU ;

-Les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes.

Néanmoins, dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendie de forêt (P.P.R.I.f.) approuvé, les constructions, aménagements et extensions doivent respecter des conditions contenues dans le règlement du P.P.R.I.f. approuvé.

Néanmoins, dans les parties du territoire concernées PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013 et repérées sur les documents graphiques du P.L.U., sont admis les constructions uniquement prévues à la deuxième partie, au chapitre clauses réglementaires du règlement du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0 3 ACCES - VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées – Dans l'ensemble de la zone, **sauf en AUOn et AUOnl** : toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

-Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

-Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

-Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

-Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Saint Mathieu de Trévières.

-Ne sont pas autorisés les rejets au réseau eaux usées des eaux de vidanges comme les eaux de vidanges des piscines

-En AUOn et AUOnl /L'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article AUO5.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

-En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

-En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet

-Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Électricité et téléphone - les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU0 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone, **sauf en AUOn et AUOnl**, (c'est à dire en AU0, AU0f, AU0a et AU0af) : non réglementé

En AUOn et AUOnl, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE AU0 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

ARTICLE AU0 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 mètres de recul minimum.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

ARTICLE AU0 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

ARTICLE AU0 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

En AU0 f, dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles ne pourront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.

-D'un mur bahut 1.40 m de hauteur total enduit coté voie ou emprises Publiques surmonté d'aucun élément,

-Ou d'un mur bahut de 1m20 maximum obligatoirement enduit coté voie ou emprises publiques surmonté d'un grillage à claire voie, ou opaque de grilles en ferronnerie très simple de 0,40cm.

Le tout ne dépassant pas 1m 60,

-Ou d'un grillage 1m 60.

Par rapport aux limites séparatives elles seront constituées :

D'un mur en maçonnerie de 1m 60 de hauteur totale,

Ou d'un mur bahut de 0,80 cm surmonté d'un grillage à claire voie, grillage, d'éléments de bois ou opaque, de grilles en ferronnerie très simple de 0,80 cm le tout ne dépassant pas une hauteur totale de 1m60,

Ou d'un grillage 1m 60 de haut » .

En AU0n, AU0nl, AU0af et AU0a, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées par un grillage soudé doublé d'une haie vive.

Il est précisé que la hauteur de la clôture est définie par rapport au terrain naturel de la parcelle (c'est-à-dire avant tout remblais ou déblais).

Lorsque la parcelle se situe au dessus du niveau de la rue et qu'il existe un mur de soutènement la hauteur de la clôture sera calculée à partir du haut du mur de soutènement. Les murs de soutènements seront agrémentés de plantations réalisées sur des fascines ,terrasses ou des enrochements(voir exemples ci-dessous)ou bien la clôture sera implantée en haut du mur de soutènement en retrait de 1m50 par rapport à l'alignement de la rue et doublée coté rue d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local (voir coupe et exemple ci après).

ARTICLE AU0 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement doit être non clos.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. **Les places de stationnement réalisées l'une derrière l'autre sont interdites.**

ARTICLE AU0 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-Dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe). Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux).

-Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension de constructions à usage d'habitation, la Surface de plancher est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans que la Surface de plancher totale (existant + extension) n'excède 250 m².

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation du PLU, sera au plus égale à 100 % de la Surface de plancher existante à cette même date.

CHAPITRE V - ZONE AU1

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitation et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- **AU1 a**, zone d'urbanisation future plus dense.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – La zone AU1 comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les entrepôts ;
- 3- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 4- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 5- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- 6- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 7- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 8- les constructions et installations à usage agricole,
- 9- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.
- 10- Les Éoliennes

ARTICLE AU1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble à dominante d'habitat. Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine). De plus, les opérations d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

Sont également autorisés :

-L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes à la date d'approbation de la deuxième révision du POS valant élaboration du PLU ;

-Les piscines

-Les installations et travaux divers, visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès- lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouveau accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de la sécurité routière.

-Les accès et les voies doivent *avoir* des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ou doivent être en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

-La plate forme de l'accès empierré et revêtu, devra se raccorder au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaire

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La chaussée des voies ouvertes à la circulation ne peut avoir une largeur inférieure à 4m. Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

-Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues *dans les orientations d'aménagement*, en particulier en ce qui concerne le traitement paysager.

-Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des indications (intentions de liaisons) portées sur les orientations d'aménagement du PLU.

ARTICLE AU1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées - Dans l'ensemble de la zone, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

-En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

-En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet.

-Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

-Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales **par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. (Dans tous les cas se référer au PPRI approuvé et annexé au PLU).**

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

Ordures ménagères – Un emplacement à container d'un accès direct sur la rue est exigé. Cet emplacement devra être cocu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction de type d'activité.

ARTICLE AU1 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

-les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

Aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général telles que définies dans le rapport de présentation, ainsi qu'en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou d'un équipement public ou en bordure de l'esplanade, repérée sur les documents graphiques.

•**Dans le cadre d'opérations d'ensemble des caractéristiques différentes peuvent être acceptées.**

•Cas particulier

Les piscines enterrées ou semi enterrés : les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,50 mètre de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Abri voiture : Il est autorisé en limite des emprises publiques ou de la voie sur les places de stationnements prévues à l'article 12 du règlement, la construction d'une Pergola. Elle sera de structure légère ouverte horizontalement non tuilée avec des lattes en bois et recouverte de végétation.

ARTICLE AU1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

Néanmoins, pour les constructions ou parties de construction, qui dépassent 8,50 mètres de hauteur, les constructions ou parties de construction seront implantées à 8 mètres minimum par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 15 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

•**Cas particulier :**

Les piscines enterrées ou semi enterrés

Les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 1,50 mètre de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Les débords de toiture à condition qu'ils ne s'érigent pas en saillie sur le domaine communal.

ARTICLE AU1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En AU1: la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8,50 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

En AU1a, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 11,50 mètres.

ARTICLE AU1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

-La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune, le blanc étant interdit.

-Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Matériaux

Dans l'ensemble de la zone l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre,) sont interdits.

-Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

-Les Compteurs devront être regroupés dans des locaux accessibles ou dans les murs de clôtures.

Sont admis des matériaux ou des techniques de mise en œuvre innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics.

Pour toutes nouvelles constructions, **l'implantation des climatiseurs** sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées :

-D'un mur bahut 1.40 m de hauteur total enduit coté voie ou emprises Publiques surmonté d'aucun élément,

-Ou d'un mur bahut de 1m40 maximum obligatoirement enduit coté voie ou emprises publiques surmonté d'un grillage à claire voie, ou opaque de grilles en ferronnerie très simple de 0,40cm.

Le tout ne dépassant pas 1m 60,

-Ou d'un grillage 1m 60.

Les clôtures seront constituées par rapport aux limites séparatives :

D'un mur en maçonnerie de 1m 60 de hauteur totale,

ou D'un mur bahut de 0,80 cm surmonté d'un grillage à claire voie, grillage, d'éléments

ou opaque de grilles en ferronnerie très simple de 0,80 cm le tout ne dépassant pas une hauteur totale de 1m60.

-Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat.

Il est précisé que la hauteur de la clôture est définie par rapport au terrain naturel de la parcelle (c'est-à-dire avant tout remblais ou déblais).

Lorsque la parcelle se situe au dessus du niveau de la rue et qu'il existe un mur de soutènement.

La hauteur de la clôture sera calculée à partir du haut du mur de soutènement. Les murs de soutènements seront agrémentés de plantations réalisées sur des fascines ,terrasses ou des enrochements(voir exemples ci-dessous)ou bien ,la clôture sera implantée en haut du mur de soutènement en retrait de 1m50 par rapport à l'alignement de la rue et doublée coté rue d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local (voir coupe et exemple ci après).

ARTICLE AU1 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. **Les places de stationnement réalisées l'une derrière l'autre sont interdites.**

Dans l'ensemble de la zone, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation

- au moins deux places par logement **non closes.**

-dans le cadre de l'opération d'ensemble : il sera en outre réalisé 1 place supplémentaire pour

3 logements créés.

Pour les activités,

•Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant

•Commerces de détail : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de **la surface de plancher** nette créée ;

•Services et bureaux y compris bâtiments publics : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher créée.

•Pour les établissements d'enseignement :

-Du premier degré : une place de stationnement par classe,

-Du second degré : deux places de stationnement par classe,

Pour les autres établissements d'enseignement cinq places de stationnement par classe.

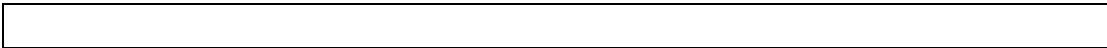
Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqué ci-dessus) :

- Une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

ARTICLE AU1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (parkings plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Les autres espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.



CHAPITRE VI - ZONE AU2

Dispositions générales :

-Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

-Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

-Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle partiellement occupée par des équipements publics et des activités de loisirs, insuffisamment équipée, qui a vocation à être développée et à accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage. La constructibilité de la zone est subordonnée à la réalisation des équipements.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées,
- 4- Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, dépôts de véhicules de plus de 10 unités, garages collectifs de caravanes, campings hors terrain aménagé, stationnement isolé des caravanes ;
- 5- Les constructions à usage agricole ;
- 6- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- 7- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article AU2 2.
- 8- Les Éoliennes

ARTICLE AU2 -2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités socio-culturelles, sportives et de loisirs, ainsi qu'à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 -3 ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouveau accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de la sécurité routière.

-Les accès et les voies doivent *avoir* des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ou doivent être en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

-La plate forme de l'accès empierré et revêtu, devra se raccorder au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaires

-**Voirie** - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

-Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La chaussée des voies ouvertes à la circulation ne peut avoir une largeur inférieure à 4m. Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

ARTICLE AU2- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

-**Eaux usées** - Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

-Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

-Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

-Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. -Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Saint Mathieu de Trévières.

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

-En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

-En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

-Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration **des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. (Dans tous les cas se référer au PPRI approuvé et annexé au PLU).**

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

ARTICLE AU2 -5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Les aménagements des bâtiments qui ne respectent pas les marges indiquées précédemment peuvent néanmoins être réalisés.

•**Cas particulier**

Pour les piscines enterrées **et semi enterrées** non couvertes : non réglementé

ARTICLE AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

-Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone AU2 : à une distance minimale de 5 mètres ;

-A l'intérieur de la zone : de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

ARTICLE AU2 -8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU2- 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU2 -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11,50 mètres.

ARTICLE AU2 -11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

-Les toits terrasses sont autorisés. Ils seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).

-Pour toutes nouvelles constructions, l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

-En bordure du domaine public, les clôtures seront constituées :

D'un mur-bahut d'une hauteur comprise **entre 0,80 mètre et 1,20 mètre**, surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre de haut. Le mur-bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la

tonalité des constructions existantes. Il sera de préférence doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local ;

D'un grillage à claire-voie obligatoirement doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra **pas dépasser 2,00 mètres de haut.**

D'un mur, d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre** et obligatoirement couvert d'un enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Lorsque la parcelle à clôturer se situe en contrebas par rapport à la rue, la hauteur de la clôture est comptée à partir de la rue.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE AU2 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. **Les places de stationnement réalisées l'une derrière l'autre sont interdites.**

Dans l'ensemble de la zone, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation admises à l'article AU2 2 :

- deux places de stationnement **non closes.**

Pour les constructions et installations accueillant du public :

- une place pour 4 personnes pouvant être accueillies

ARTICLE AU2 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-40 % de la superficie de la parcelle devront être laissés perméables (pleine terre, gravier...).

-Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

-Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher des constructions à usage d'habitation autorisée à l'article AU2 2, ne devra pas dépasser 120 m².

CHAPITRE VII - ZONE A

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la plaine cultivée. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des parties de zone le long du Terrieu, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées dans le PPRI (plan de prévention des risques inondation) approuvé le 28 février 2013.

Une partie de la zone fait partie du périmètre de protection modifié des vestiges archéologiques du château du lébous et de son enceinte (plan annexé au PLU).

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- Ap, concerné par les périmètres de protection du forage du Triadou

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable le long du Terrieu sur lesquelles où s'appliquent les dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. **Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I annexés au PLU.**

Il s'agit en particulier :

**De zone rouge RN zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé),
De zone de précaution RP zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés dans les secteurs non urbanisables .**

-Des parties de la zone sont situées en zone fortement exposée aux risques liés au retrait gonflement des argiles. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement.

-Une partie de la zone fait partie du périmètre de protection modifié des vestiges archéologiques du château du lébous et de son enceinte plan annexé au PLU

-Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de **6 mètres par rapport aux berges**. Les ruisseaux concernés sont délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

-La zone A comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- 2-Les constructions à usage industriel, soumises ou non au régime des installations classées ;
- 3- 3-Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules de plus de 10 unités, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol ;
- 4- les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping-caravanage ;
- 5- -le stationnement isolé de caravanes ;
- 6- Toutes constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles ou Au service public et d'intérêt collectif, et notamment les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article A 2 ;
- 7- 7-La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.
- 8- Les centrales photovoltaïques
- 9- Les Éoliennes
- 10- -Dans les zones concernées par le risque d'inondations dans le cadre du PPRI approuvé repérées sur les plans de zonage du PLU, **toute nouvelle construction est interdite.**

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

Dans les zones rouges de danger RN, RU et RP définies par le PPRI repérées sur les documents graphiques du P.L.U, sont admis les constructions dans le règlement du PPRI annexé au PLU.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ap, sont autorisés, (sous réserve de respecter les dispositions ci-dessus dans le cas où les constructions sont situées dans une partie de la zone concernée par le risque inondation repérée sur les documents graphiques) :

1- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Néanmoins, dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation repérées sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et aménagements publics qui ne peuvent pas, pour des raisons techniques justifiées, être implantés dans un autre site, (voiries, pylônes électriques, ...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondations.

2- Les constructions, extensions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements nécessaires à l'activité agricole ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux à l'exclusion des élevages, (traité au point 3 suivant).

Toutefois, les bâtiments d'exploitation devront être éloignés au minimum de 75 mètres de routes départementales, ou, devront être édifiés dans un rayon de 75 mètres autour de bâtiments existants. Et les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation devront être contiguës au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale.

3- les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés en retrait par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future selon les dispositions réglementaires en vigueur ;

4- les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole mais en demeure l'accessoire et qu'ils soient aménagés dans le volume des bâtiments existants ;

5- les serres à condition qu'elles soient nécessaires à la production agricole ;

6- les aménagements, y compris les changements de destination dès lors qu'ils ne compromettent pas la destination agricole, des mas repérés sur les documents graphiques et listés ci-après : mas de la Salade, mas de Saint Agnès, mas d'Euzet.

7- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

De plus en AP les constructions ou installations devront respecter les dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral du 7 février 1975 déclarant d'utilité publique le captage d'eaux potables du Triadou joint à la notice techniques des annexes sanitaires du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 ACCES VOIRIE

-Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouveau accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concerne une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de la sécurité routière.

- Les accès et les voies doivent *avoir* des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ou doivent être en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

-La plate forme de l'accès empierré et revêtu, devra se raccorder au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaires

-Les accès directs sont interdits sur la RD17.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées- En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

En bordure de la RD17, les constructions doivent être implantées à une **distance minimale de 25,00 mètres de l'axe de la voie.**

En bordure des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées à **une distance minimale de 15,00 mètres de l'axe de la voie.**

De plus, les constructions doivent être implantées à une distance **au moins égale à 75 mètres des routes départementales.** Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de création de piscines enterrées non couvertes et d'extension ou d'aménagement de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Pour les piscines enterrées et semi enterrées non couvertes : non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'au faitage du toit, est **fixée à 10 mètres**.
- En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les travaux concernant l'aménagement des mas existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. Néanmoins, les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'extension ou de l'édifice.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme. **Elles ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.**

Lorsque la parcelle à clôturer se situe en contrebas par rapport à la rue, la hauteur de la clôture est comptée à partir de la rue.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - ZONE N

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison 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'espace naturel. Elle correspond à une partie de la montagne du Pic Saint Loup et aux collines boisées ou en garrigue qui occupent une grande partie du territoire communal ainsi qu'aux constructions existantes dans la plaine cultivée n'ayant pas de vocation agricole.

Elle comprend quatre secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- **Na**, qui correspond aux constructions dans la plaine cultivée n'ayant plus de vocation agricole ;

Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable le long du Terrieu sur lesquelles s'appliquent les dispositions du PPRI (plan de prévention des risques inondation et règlement) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013 et annexé au PLU.

- **Np**, concerné par les périmètres de protection autour de la station d'épuration et du forage du Triadou ;
- **Ni**, concerné par le risque de rupture du barrage du lac de Cécélès et d'inondation par la retenue collinaire du Jeantou,
- **NL**, à l'Est du lac de Cécélès où les activités de loisirs sont autorisées.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du P.L.U., est située en zone de risque d'incendie de forêt, sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendie de forêt (P.P.R.I.f.) approuvé. Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I.f., document annexé au PLU.

-Des parties de la zone, repérées sur le plan de zonage du P.L.U., sont situées en zone inondable définie par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2013. Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I, document annexé au PLU.

Il s'agit en particulier :

Des zones rouges de danger **RN** et **RU** définies par le PPRI et repérées sur les documents graphiques du P.L.U., ou sont interdits tous les travaux et projets nouveaux de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe intitulé « sont admis ».

De la zone de précaution **RP**, zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés dans les secteurs non urbanisables.

-Des parties de la zone sont situées en zone fortement exposée aux risques liés au retrait gonflement des argiles. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement.

-La zone N comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone fait partie du périmètre de protection modifié des vestiges archéologiques du château du lébous et de son enceinte. Le plan est annexé au PLU.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N 2.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

Les équipements d'infrastructures d'intérêt général et les ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés. Néanmoins, en Ni, les équipements d'infrastructures d'intérêt général sont autorisés lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou hors de la zone concernée par le risque de rupture de barrage. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences en amont et val et déterminer leur impact sur l'écoulement des eaux (notamment les crues exceptionnelles), les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité.

Les piscines si elles sont créées sur des terrains supportant des habitations existantes

En Na, sont de plus admis : L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes autorisées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles aient une Surface de plancher Hors Oeuvre Nette au moins égale à 60 m². L'extension devra se situer en continuité de la construction existante. Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation et les activités compatibles avec le caractère de la zone.

En NL, sont de plus admis les installations, aménagements et constructions nécessaires aux activités sportives de plein air, et activités connexes (restauration..., hors hébergement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 ACCES VOIRIE

Accès- lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouveau accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de la sécurité routière.

-Les accès et les voies doivent *avoir* des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

-La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ou doivent être en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.

-Les portails éventuels devront être implantés à une distance minimum de 5 m de l'alignement

-La plate forme de l'accès empierré et revêtu, devra se raccorder au bord de la chaussée sans creux ni saillie et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaires

-Les accès directs sont interdits sur la RD17.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées - Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Saint Mathieu de Trévières.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

-En bordure de la RD17, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **25,00** mètres de l'axe de la voie.

-En bordure des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **15,00 mètres** de l'axe de la voie.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 mètres de recul minimum.

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

Les extensions pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

En secteur NL, pour les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité touristiques du lac de Cécélès, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5,00 mètres.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'extension ou de l'édifice.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le ou les bâtiments. Elles ne pourront pas dépasser **2,00 mètres de hauteur**.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles devront être débroussaillées et être maintenues en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe). Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux). Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En Na, en cas d'extension de constructions autorisées à l'article N 2, la Surface de plancher sont limitées à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans que la Surface totale (existant + extension) n'excède 250 m².