



Département du Var  
Commune de Brignoles

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°2

### Pièce 3 - Règlement

***P.L.U approuvé le 27/06/2013***

Modification n°1 du P.L.U approuvée le 27/02/2014

Modification n°2 du P.L.U approuvée le 29/05/2015

Modification n°3 du P.L.U approuvée le 30/11/2017

Modification simplifiée n°1 du P.L.U approuvée le 21/06/2018

Modification n°4 du P.L.U approuvée le 20/12/2018

**Modification simplifiée n°2 du P.L.U**

*Prescrite le 03/06/2024*

*Approuvée le 10/04/2026*



## Sommaire

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>22</b>
<i>Dispositions applicables à la zone 1UA .....</i>	<i>22</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2UA .....</i>	<i>28</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UB .....</i>	<i>34</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UC .....</i>	<i>40</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UD .....</i>	<i>47</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UM .....</i>	<i>54</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UP .....</i>	<i>59</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UZ .....</i>	<i>64</i>
<b>CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>71</b>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AU .....</i>	<i>71</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2AU .....</i>	<i>79</i>
<b>CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>82</b>
<i>Dispositions applicables à la zone A .....</i>	<i>82</i>
<b>CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES.....</b>	<b>87</b>
<i>Dispositions applicables à la zone N .....</i>	<i>87</i>

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## Définition du PLU

C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone (zones résidentielles denses avec commerces, zones pavillonnaires...) et de définir les règles (hauteur maximale, emprise au sol, pourcentage d'espaces vert, parkings, COS...) qui s'imposeront à toute construction ou transformation de l'implantation des bâtiments, d'une manière générale et pour chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire, les déclarations préalables. Mais le PLU, c'est aussi la traduction formelle d'une vision globale du devenir de la ville. Il forme le cadre légal de toutes les actions d'initiative publique ou privée, qui touchent l'aménagement et le développement de Brignoles. Il garantit au cours du temps que les évolutions de la commune sont conformes aux intérêts de la collectivité. Le PLU doit donc orienter l'avenir et concrétiser des choix politiques dans tous les domaines qui ont des répercussions sur l'organisation de l'espace communal.

## Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Brignoles.

## Article 2 – Risques et nuisances

### **A) Zones de risques liés à la sismicité**

La commune de Brignoles est située dans une zone de sismicité N°2. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret N°91-461 du 14 mai 1991, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000 et par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, pris en application de l'article L.563-1 du code de l'environnement ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 29 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

### **B) Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses**

#### 1. Périmètres de maîtrise de l'urbanisation du gazoduc

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du gazoduc est matérialisé sur les documents graphiques. A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits les établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.

#### 2. Périmètres de maîtrise de l'urbanisation du pipeline

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du pipeline est matérialisé sur les documents graphiques. A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits les établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.

### C) Zone de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.  
Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

### D) Risques inondations

La commune de Brignoles est concernée par un projet de PPRI annexé au présent PLU.

Ce projet de PPRI comprend un règlement et un zonage.

Dans chacune des zones concernées par le projet de PPRI, les dispositions réglementaires les plus restrictives s'appliquent.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

1. **Les zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2, sont les suivantes :
  - a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ; elle comprend un secteur 1UA et un secteur 2UA
  - b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UB e et un secteur UB c ;
  - c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ;
  - d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UD a ; un secteur UD b ; un secteur UD c et un secteur UD p
  - e/. la zone UM délimitée par un tireté est repérée par l'indice UM au plan ;
  - f/. la zone UP délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP au plan ;
  - g/. la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan. Elle comprend un secteur UZ c ; un secteur UZ h ; un secteur UZ j ; un secteur UZ n ; un secteur UZ p.
2. **Les zones à urbaniser**, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 sont les suivantes :
  - a/ la zone 1AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 1AU au plan ; elle comprend un secteur 1AUc et un secteur 1AUm ;
  - b/ la zone 2AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan ; elle comprend un secteur 2AUa, des secteurs 2AUh, un secteur 2AUg et un secteur 2AUm ;
3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
  - a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan.
4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :
  - a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Nd ; un secteur Ng ; un secteur Nv ; un secteur Nl et un secteur Ncr.

## **5. Les documents graphiques intègrent également :**

### **A/. La protection du paysage et du patrimoine :**

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les Espaces Protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des dispositions générales.

### **B/. Les servitudes :**

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ayant pour effet de limiter pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les droits de construire sur un périmètre donné dans l'attente de la programmation par le Plan Local d'Urbanisme d'une étude de projet urbain globale. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme".
- la servitude de linéaires commercial.

## **Article 4 – Adaptations mineures**

Les règles et servitudes édictées par le présent 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, conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

## **Article 5 – Application des règles au regard de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme**

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble de la zone UD p sauf en matière de COS en raison du caractère peu dense du tissu et de sa sensibilité paysagère. L'application des règles (sauf pour les COS) doit donc être comprise au cas par cas construction par construction.

## **Article 6 – Espaces protégés identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, «d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le présent PLU identifie deux types d'espaces protégés, à préserver ou à réaliser :

### **1- Les espaces verts protégés (EVP)**

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol ;
- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 4 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même, à l'exception des travaux d'aménagement aux abords du Caramy dans la traversée urbaine de Brignoles concourant à la réduction du risque inondation et à la protection des populations, ainsi qu'à la restauration des fonctionnalités hydraulique et écologique du cours d'eau, qui peuvent déroger à cette règle.

### **2- Les éléments patrimoniaux remarquables**

Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique spécifique au patrimoine remarquable, **plan n°5.4**. Ils sont protégés au titre de l'art. L.151-19 du CU et comprennent les espaces bâtis, les espaces libres et les éléments de nature suivants :

- Les éléments bâtis remarquables,
- Les éléments bâtis historiques,
- Les parties construites et les espaces extérieurs des immeubles protégés au titre des monuments historiques ne relevant pas des arrêtés de protection au titre des monuments historiques,
- Les ensembles urbains de qualité,
- Les séquences urbaines homogène de qualité,
- Les espaces libres à l'exception des espaces publics,
- Les arbres isolés,
- Les alignements d'arbres,
- Les jardins et parcs structurants,
- Les éléments de petit patrimoine,
- Les murs.

Ces éléments sont spécifiquement cartographiés dans le règlement graphique n°5.4 du PLU.

Conformément aux articles R.421-17 du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément patrimonial remarquable identifié par le présent plan local d'urbanisme au titre de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire.

La délivrance des autorisations de travaux est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. Les pièces à fournir dans le cadre de ces autorisations de travaux sont définies en annexes n°1 du présent règlement.

Les projets de rénovation-restauration des éléments patrimoniaux remarquables s'attacheront à préserver la valeur patrimoniale et architecturale du centre ancien de Brignoles c'est-à-dire :

- le **patrimoine matériel** constitué par tous les éléments de construction de qualité : les bâtiments (y compris les combles et les sous-sols), les murs, les toitures, les revêtements de sol, de mur, de plafonds, les décors intérieurs et extérieurs, les modénatures en façade, les menuiseries, les ferronneries, etc.
- le **patrimoine immatériel** : l'histoire de la ville, des espaces publics, d'un bâtiment, par exemple sa composition, sa distribution intérieure (entrée, pièces nobles, pièces de service...), son caractère exceptionnel (événement, lieu de vie d'un personnage remarquable) ou au contraire sa valeur de témoignage de la vie quotidienne passée ; on conservera alors les traces de l'affectation initiale (lieu de culte par exemple) ou les traces qui témoignent de la vie courante (four à pain, potager, hottes, cheminées...)

Ces éléments patrimoniaux remarquables doivent donc être préservés et/ou valorisés et, en l'absence de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Brignoles, **tout projet ou travaux concernant ou impactant les éléments patrimoniaux remarquables doivent respecter les dispositions suivantes :**

## **2.1.USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions**

- Les activités pouvant créer des nuisances et des contraintes dans le centre ancien sont proscrites : exploitation forestière, industrielle, commerce de gros, activité principale de stockage, les installations classés au titre du code de l'environnement, dépôts de déchets et matières dangereuses... A ce titre, les projets architecturaux et l'exécution des travaux sur les constructions existantes doivent, en plus des articles 1 et 2 des zones concernées, respecter les destinations et sous-destinations suivantes :

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Interdiction</b>	<b>Autorisations</b>
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		Sous condition
	Hébergement		Sous condition
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Sous condition
	Restauration		Sous condition
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique		Sous condition
	Cinéma		Sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés		Sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Sous condition
	Salles d'art et de spectacles		Sous condition
	Équipements sportifs		Sous condition
	Autres équipements recevant du public		Sous condition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		Sous condition
	Bureau		Sous condition
	Centre de congrès et d'exposition		Sous condition

### **2.1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Une nouvelle construction ne peut masquer un élément patrimonial remarquable protégé.
- Les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition que :
  - o elles ne remettent pas en cause l'usage et la qualité architecturale de l'habitat en centre ancien;
  - o elles soient, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, compatibles avec la salubrité du centre ancien, la tranquillité et la sécurité de ses habitants ;
  - o elles ne compromettent pas, de par leur importance ou leur implantation, les fonctions touristiques, commerciales, culturelles ou de service du centre ancien.
- Les logements en rez-de-chaussée sont interdits à l'exception des logements possédant des conditions d'habitabilité et de confort, particulièrement l'éclairage, la ventilation et la vue, conformes à la législation en vigueur, et notamment les dispositions des codes de la construction et l'habitation et de la santé publique et celles du règlement sanitaire départementale.
- Les logements en demi-sous-sol et en sous-sol sont interdits.
- La transformation en habitat des caves, remises, garages est interdite.
- La création d'un logement dans les combles d'un immeuble est interdite, sauf si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :
  - o une proportion significative des combles continue de jouer un rôle dans le confort d'été de l'immeuble par son rôle d'espace tampon thermique ;
  - o le logement projeté dispose d'ouvertures extérieures assurant un éclairage naturel suffisant et une possibilité de ventilation effective ;
  - o l'organisation de l'immeuble permet la mise à disposition, en rez-de-chaussée, d'un espace commun d'une surface minimale de 12 m<sup>2</sup>, destiné à accueillir des usages collectifs tels que les locaux poubelles, les locaux vélos, les espaces pour poussettes, etc
- Les dispositifs techniques découlant des activités devront s'intégrer aux bâtiments et installations protégés sans dégrader leurs qualités architecturales intérieures et extérieures ou les qualités urbaines et paysagères d'un espace privé ou public. En cas d'impossibilité, l'activité ne pourra être créée ou maintenue.
- Les travaux d'isolation intérieure et de rénovation doivent être réalisés de manière à préserver l'intégrité des éléments décoratifs, notamment : les décors sur les murs et les plafonds, notamment les plafonds à la française ou décorés, les revêtements muraux ainsi que les sols.

### **2.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

- Le **regroupement de plusieurs immeubles** est autorisé afin de permettre :
  - o de mutualiser un accès aux étages indépendant de l'activité à rez-de-chaussée ;
  - o de mutualiser des accès communs : escaliers, ascenseurs, sorties de secours ;
  - o d'aménager des logements par niveau à travers plusieurs immeubles mitoyens ;
  - o de mutualiser des locaux communs tels que local poubelle, local vélo et poussettes, caves ;
  - o de mutualiser une cour.

Le regroupement d'immeubles porte sur les aménagements intérieurs et la distribution mais doit maintenir la distinction originelle des façades.

Dans le cas des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme élément patrimonial remarquable, le projet de rénovation d'ensemble des immeubles s'attachera à

conserver les décors intérieurs. Néanmoins, la distribution originelle de ces immeubles peut être modifiée si cela permet :

- d'améliorer la distribution intérieure ;
  - de restituer un accès aux étages indépendant des activités en rez-de-chaussée ;
  - d'améliorer le confort des logements.
- La **division d'un immeuble** en plusieurs logements n'est autorisée que si elle permet de :
- améliorer la défendabilité ou de ne pas aggraver la situation,
  - accorder la conservation du patrimoine avec la modernisation des logements anciens pour assurer une qualité d'occupation conforme au mode de vie contemporain,
  - réduire l'habitat indigne et la précarité énergétique,
  - privilégier un habitat de qualité, des logements confortables et de surfaces généreuses,
  - conserver les qualités patrimoniales et architecturales,
  - réduire la vacance des logements,
  - maintenir la double exposition d'un logement existant,
  - créer des espaces communs ou que la division est accompagnée par des espaces communs servant à tous les logements (local vélos, poussettes, poubelles...).
- La division des constructions existantes ne doit pas avoir pour effet la création de logements d'une superficie inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les logements créés dans des constructions neuves doivent respecter les surfaces de planchers minimales suivantes : 25m<sup>2</sup> pour un T1, 30 m<sup>2</sup> pour un T1 bis, 46m<sup>2</sup> pour un T2, 60m<sup>2</sup> pour un T3, 73m<sup>2</sup> pour un T4, 88m<sup>2</sup> pour un T5.
- Les dispositions et distributions intérieures des immeubles (place de l'escalier, cloisons) devront être conservées, restaurées et réemployées. La distribution originelle de ces immeubles pourra être modifiée seulement si cela permet d'améliorer le confort des logements, procurer des espaces communs, restituer un accès indépendant des activités en rez-de chaussée.
- Les accès aux habitations doivent rester indépendants des commerces et autres activités situées en rez-de chaussée.
- Pour la fibre optique, le boîtier devra être installés à l'intérieur des parties communes pour tous les immeubles collectifs de plus de 4 lots.
- Les boîtes aux lettres ne pourront être implantées en saillie sur le domaine public.

## **2.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **2.2.1. Principes généraux**

- Les projets architecturaux et l'exécution des travaux ne doivent pas porter atteinte au patrimoine identifié par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Pour cela, la conception s'inscrira en respect de l'édifice, des techniques traditionnelles de construction et des typologies architecturales brignolaises. Le projet s'attachera à conserver, mettre en valeur, réparer ou restituer les dispositions originelles et l'ensemble des éléments architecturaux caractéristiques et ou exceptionnel de valeur patrimoniale. Il adaptera le nouveau programme à ces éléments de connaissance et d'état des lieux.

**Sont concernés par ce principe tous les éléments intérieurs et extérieurs des bâtiments et des espaces non bâtis identifiés par le présent article des dispositions générales et notamment en en qui concerne les bâtiments existants :**

- **En extérieur :**

- les façades sur rue et sur cour ou jardin : ouvertures, arcs, porches, modénatures, enduits traditionnels, volets persiennes, portes en bois, porte d'entrée, porte cochère, encadrements de fenêtre, menuiseries, décors, frise, appui de fenêtre, soubassement, pierre de taille, corniche, dauphin, garde-corps, grilles et autres éléments de serrurerie, linteau bois...
- les toitures sur rue et cour ou jardin : couverture en tuile, génoise, séchoirs...

**- En intérieur :**

- la distribution des espaces dont cloisonnements, colonnes, piliers
- les planchers en bois et plâtre
- les caves dont leur mur et voute en pierre, de même que leur sol en terre battue
- les escaliers et couloirs et leurs éléments de ferronnerie
- les revêtements de sol en tomettes ou carreaux en ciment, dallage pierre, parquet
- les cheminées antérieures au début du XXème siècle
- les décors en plafond
- les décors muraux, les niches
- les volets intérieurs, les placards, les portes palières, les portes courantes
- les vestiges et éléments de témoignage des usages et dispositions urbaines passés tel les fours, cuves, citerne, puisard, puits, trappes, fragment de murs ou remparts

**2.2.2. Pour les éléments architecturaux remarquables (intérieures et extérieures des éléments bâtis identifiés, ensembles urbains de qualité, séquences urbaines homogènes de qualité, murs)**

- La dépose et le déplacement d'un élément architectural patrimonial est interdite. Le principe est la conservation et la restauration. Dans le seul cas où la restauration d'un élément de valeur architecturale serait rendue impossible par son état de vétusté, celui-ci devra être remplacé par une copie conforme à l'élément originel, de forme et matériaux strictement identiques.

- Tout nouvel ajout éventuel, nécessaire au changement d'affectation des locaux ou aux activités, doit être réalisés de manières réversibles.

- Les édifices à protéger doivent être mis en valeur par la suppression des éléments parasites qui contreviennent à la mise en valeur patrimoniale, c'est-à-dire des constructions en contradiction avec l'homogénéité de la composition d'ensemble des volumes originels.

- Les dispositions et éléments contribuant à la salubrité et stabilité du bâtiment seront préservés et restitués (caves ventilées, combles ventilés, sols perméables, étanchéités). Les éléments contrevenant à celles-ci seront déposés (planchers béton, matériaux étanches...).

- Les interventions nouvelles suivantes sont interdites :

- réhausse ou diminution des façades et toitures,
- terrasses tropéziennes,
- toitures terrasses,
- doublage intérieur et extérieur des murs, cloisons et planchers (faux plafond) qui détruisent ou masquent des décors ou compromettent le fonctionnement hygrothermique des murs ou volumes bâtis,
- installation d'éléments techniques visibles en façade tel climatiseur, parabole, ventilation...
- réseaux apparents en façades et dans les parties communes des immeubles (à mettre dans des gaines),
- tuiles autre que canal sauf existence avérée de tuile marseillaise,
- plaques sous tuile apparentes,

- volets roulants et leur coffre (sauf commerces en rez-de-chaussée si à l'intérieur) y compris en toiture,
- fermeture de cour par verrière sauf en cas de problème de salubrité,
- dispositif d'éclairage en coque moulée et matériaux synthétique,
- modification des travées et compositions de façade,
- mortier ciment, bardages, placages pierre, peinture, isolation extérieure en façade,
- menuiseries et volet roulant PVC et aluminium,
- crépis plastiques, entoilage.

**2.2.3- Pour les espaces libres inclus dans le périmètre SPR à l'exception des espaces publics (espace pouvant comprendre des éléments de Petit Patrimoine, les cœurs d'îlot)**

Ces espaces libres sont constitutifs du patrimoine brignolais, ils sont indissociables de l'architecture des édifices qui les bordent. A ce titre, leur maintien ou leur restitution est une condition nécessaire à la sauvegarde et mise en valeur de l'architecture des édifices concernés.

Leur restauration et mise en valeur doivent prendre en compte :

- leur volumétrie, la composition des volumes qui les jouxtent et l'organisation du bâti sur la parcelle ;
- la qualité des façades qui les bordent ;
- les éléments à valeur patrimoniale qu'ils recèlent (traitements de sols, puits, végétation et autres).

- Les bassins sont autorisés dans le respect des conditions définies ci-après :

- le bassin ne remplace pas un revêtement de sol à valeur patrimoniale ;
- le bassin ne remplace pas des ouvrages enterrés de valeur patrimoniale ou d'intérêt archéologique ;
- la présence du bassin ne constitue pas un risque technique pour la bonne conservation des constructions adjacentes ;
- le bassin est implanté à rez-de-chaussée, en pleine terre, dans une cour ou un jardin ;
- la forme, la dimension et l'implantation du bassin et de ses clôtures sont régies par un projet d'aménagement de l'espace extérieur dont la composition prend en compte la topographie et la composition des façades adjacentes ;
- le bassin est de forme carrée ou rectangulaire, sauf pour les bassins d'agrément de jardin dont la conception s'inspire des jardins « à l'anglaise » ;
- les locaux techniques sont enterrés, intégrés dans le bassin ou aménagés dans les constructions existantes ;
- le bassin est réalisé en pierre, en béton gris ou revêtu d'un enduit gris sombre ou noir ou d'un liner gris ;
- la saillie des maçonneries du bassin sera inférieure à 80 cm par rapport au sol naturel.

- Tout projet d'aménagement doit rechercher la forme originelle de l'espace libre. La composition des cours et jardins, le rapport aux façades adjacentes et le dessin des plates-bandes, circulations, plantations et constructions éventuelles doivent être maintenus ou restitués.

- Tout projet d'aménagement ou de rénovation doit assurer la conservation et mise en valeur des éléments patrimoniaux situés dans les espaces libres protégés, en surface ou en sous-sol. Ces éléments patrimoniaux des espaces libres sont, par exemple :

- les maçonneries de clôture et d'agencement (murs de clôture, murs bahuts, grilles de clôture, murs de soutènements, parapets, murets, bordures) ;
- les ouvertures (portails et portillons, leurs encadrements et leurs menuiseries) ;

- les galeries et coursives en élévation ;
  - les circulations extérieures (perrons, escaliers, terrasses) ;
  - les puits et citernes, parties enterrées ou à l'air libre ;
  - les fontaines, bassins et abreuvoirs ;
  - les revêtements de sols de qualité (calades, pavages et dallages en pierre) ;
  - les maçonneries nécessaires à l'écoulement des eaux (murets, caniveaux, exutoires) ;
  - les ouvrages de ferronnerie (tonnelles, consoles, treilles, garde-corps) ;
  - les décors de qualité des cours et jardins (vestiges en remploi, sculptures, rocailles) ;
  - les constructions de qualité (verrières, gloriottes, pavillons, serres, orangeries).
- Les éléments patrimoniaux des espaces libres seront restaurés par l'emploi de techniques et matériaux adaptés et une conception cohérente avec les dessins, profils et aspects originels. Les éléments lacunaires seront complétés par de nouveaux ouvrages dont les matériaux, le dessin et la finition respectent les caractéristiques des témoins existants.
- Les accès aux cours et jardins depuis les parties communes devront être maintenus.

#### **2.2.4- Pour les espaces de nature remarquables (jardins et parc structurants, arbres isolés, alignement d'arbres)**

- Les **jardins et parcs structurants** doivent être maintenus et améliorés. Tout projet d'aménagement doit permettre la restitution de la composition, des plantations et du projet paysager originel ou faire l'objet d'un projet paysager de conception contemporaine. L'emprise figurée au plan est **non constructible**, à l'exception :
- des kiosques de propriété publique nécessaires au fonctionnement ou à l'agrément du jardin,
  - des bassins d'agrément, aménagements paysagers et jeux.
- Les **arbres d'alignement** en pleine terre à feuilles caduques doivent être conservés ou remplacés dans la même essence. Les alignements et espacements des arbres doivent être maintenus ou restitués. Lorsque des arbres sont manquants, les alignements doivent être complétés avec des arbres de même essence. L'implantation est figurée sur le plan à titre indicatif. L'espacement des arbres doit être régulier et suffisamment resserré pour créer une continuité visuelle. L'essence est à choisir en cohérence avec le tissu urbain.
- Les **arbres isolés** de haute tige à feuilles caduques des cours et jardins seront conservés ou déplacés ou remplacés par des arbres de hautes tiges à feuilles caduques si leur état sanitaire le justifie ou si cela est nécessaire à l'aménagement de l'espace libre. L'arbre remplacé ou déplacé est impérativement un arbre à feuilles caduques planté en pleine terre.

### **Article 7 – Dispositions particulières résultant de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif aux bâtiments sinistres**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démoli depuis moins de 10 est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ou dans un périmètre de risque fort identifié.

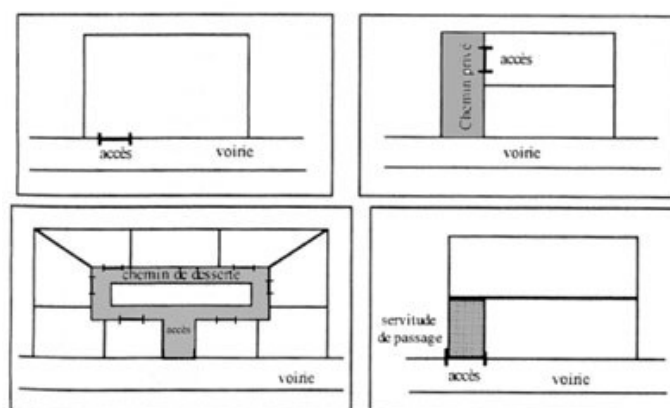
## **Article 8 – Dispositions particulières aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 des chapitres 2 à 5 du présent règlement.

## **Article 9 – Lexique**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones.

- **Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.
- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur tout ou partie de la façade sans déborder de la façade existante.
- **Affouillement** : opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Alignement** : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

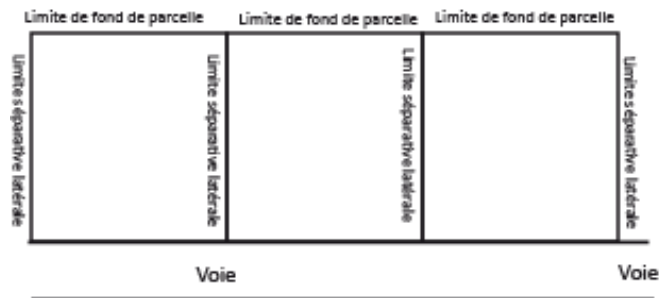
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,5 m du sol atteint 0,4 m.
- **Balcon** : plate-forme accessible se dégageant à l'extérieur du mur d'un édifice. Il contient 3 côtés dotés de garde-corps.
- **Baie** : toute ouverture dans un mur (telle que fenêtre, porte) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : véhicule ou élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.
- **Coefficient d'emprise au sol** : rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
- **Coefficient d'occupation du sol** : rapport exprimant la surface (m<sup>2</sup>) de plancher hors-œuvre susceptible d'être construite par la surface (m<sup>2</sup>) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.
- **Construction principale** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
- **Constructions à usage d'habitation** : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).
- **Constructions à usage de bureaux** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces** : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à usage industriel** : tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple : restaurant, blanchisserie, accueil). Etablissement commercial d'hébergement classé de type hôtel ou résidence de tourisme défini par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- **Constructions à destination d'entrepôt** : tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
- **Constructions destinées à l'exploitation forestière** : constructions nécessaires à une exploitation forestière.
- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale.
- **Desserte** : infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
- **Emprise au sol** : projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature (élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche) ou architecturaux inférieurs ou égaux à 50 cm de débord (tels que balcons, débords de toiture).
- **Emprises publiques** : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

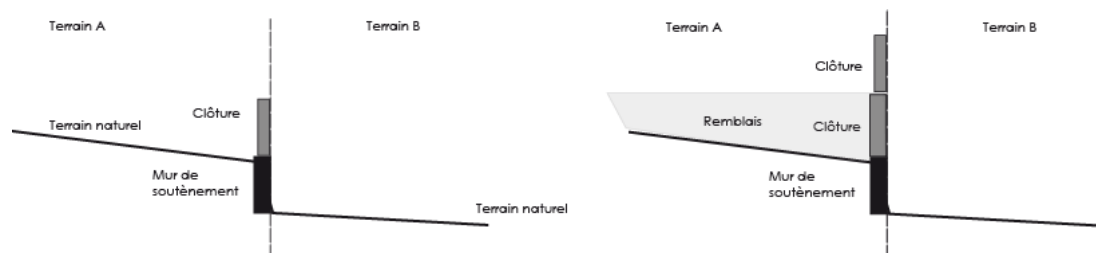
- **Espaces verts** : tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
  - **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :
    - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
    - les crèches et haltes-garderies,
    - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
    - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
    - les établissements pénitentiaires,
    - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
    - les établissements d'action sociale,
    - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
    - les établissements sportifs à caractère non commercial,
    - les lieux de culte,
    - les cimetières, les crématoriums
    - les parcs d'exposition,
    - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).
  - **Exhaussement** : opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface
  - **Extension** : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
  - **Habitat collectif** : bâtiment abritant plusieurs logements desservis par des parties communes.
  - **Hauteur absolue** : différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.
  - **Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration** : ensemble des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, relevant de l'article L. 511-1 du code de l'environnement.
- Limites séparatives latérales** : lignes communes du terrain d'assiette du projet et d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout

côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire.

#### Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, soumise au régime des clôtures.



- **Niveau** : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surface de plancher** : sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.
- **Sol naturel** : sol existant avant travaux.

- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparée par une voie.
- **Vallon** : petite dépression de forme allongée creusée par un cours d'eau.

## **Article 10 - Modalités d'application des règles**

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies, quel que soit leur statut ou fonction (par ex : voies piétonnes, cyclistes, routes).

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière). Dans ce cas, les dispositions de l'article 7 s'appliquent ;
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **Article 11 – Modalités d'application des normes de stationnement**

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

**1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif** notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

## **2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :**

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche ;
- dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire ;
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement est applicable aux travaux de transformation par changement de destination ou d'amélioration des logements ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## **Article 12 - Modalités d'application du droit des sols aux équipements d'intérêt collectif et services publics – "EICSP"**

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 5 à 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces EICSP.

Il s'agit, notamment, des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes-garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur); tels que EPHAD, cliniques ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières, les crématoriums
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (par ex : transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (par ex : voirie, assainissement, traitement des déchets).

Au sein des zones N incluses dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés sous réserve d'une étude adéquate permettant de vérifier qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article 13 – Périmètre du Site Patrimoine Remarquable**

Une partie du territoire de Brignoles est classé au titre des sites patrimoniaux remarquable par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2020, valant servitude d'utilité publique (cf. annexe 6A1 du PLU).

Conformément aux articles L632-1 à L633-1 du code du Patrimoine, « *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. (...)*

*Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti.*

*L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. »*

La délivrance des autorisations de travaux est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. Les pièces à fournir dans le cadre de ces autorisations de travaux sont définies en annexes n°1 du présent règlement.

### **Article 14 – Servitude de linéaire commercial**

Les changements de destination en habitation sont interdits pour l'ensemble des activités existantes situées en rez-de-chaussée et donnant sur les voies suivantes :

- la Rue de la République ;
- la rue Barbaroux ;
- la rue Jules Ferry ;
- la place du 8 mai ;
- la rue Vitry ;
- le square Saint Louis de Brignoles.

La servitude de linéaire commercial est identifiée sur le règlement graphique 5.4.

# CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

## Dispositions applicables à la zone 1UA

### Caractère de la zone

La zone 1UA correspond à la vieille ville. Son règlement vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone 1 UA est concernée par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (cf. *article 13 des dispositions générales*) ainsi que par des éléments du patrimoine remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. *article 6 des dispositions générales*) et la servitude de linéaire commerciale (cf. *article 14 des dispositions générales*).

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

### ARTICLE 1UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1UA 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

### ARTICLE 1UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et

utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

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

#### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Tout **bâtiment** comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 1UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

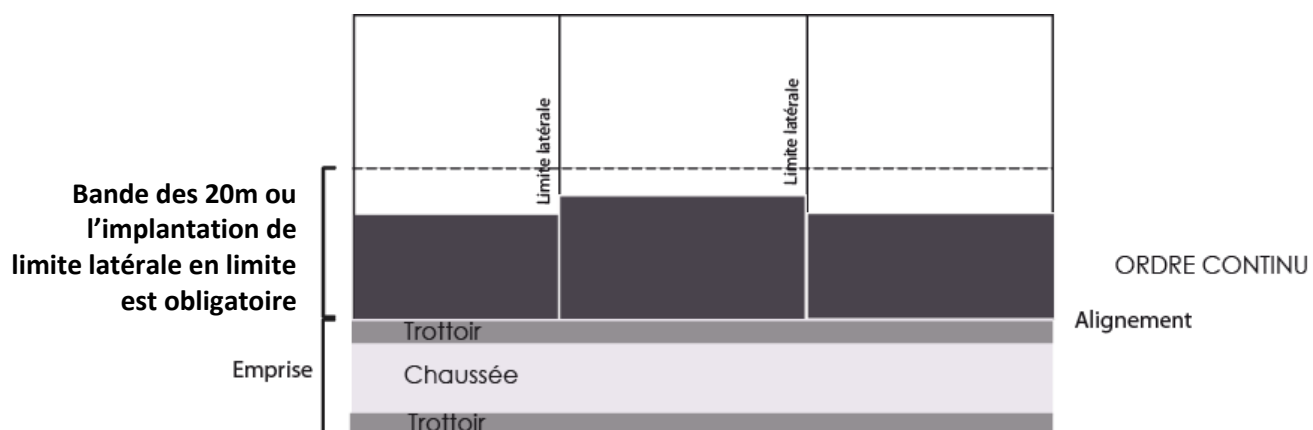
### ARTICLE 1UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.

Un retrait de l'alignement pourra être autorisé si le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important.

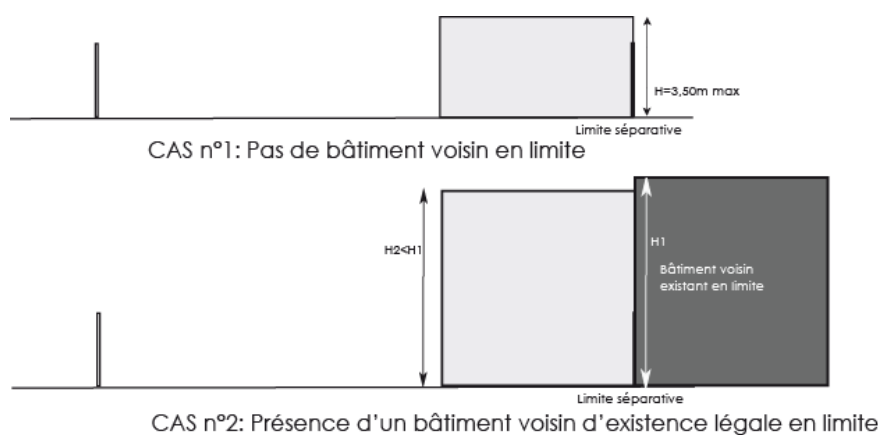
### ARTICLE 1UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 20m à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.



7.2. Au-delà de cette bande de 20m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives (règles non cumulatives).

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder de plus de 1 m la hauteur de la construction mitoyenne ou voisine la plus élevée.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m.

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

### **11.1- Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2- Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment présenteront une unité d'aspect et seront réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonisera avec l'environnement de la construction.

Les enduits seront talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement. Leur texture doit être réalisée avec un grain fin.

Toutes les façades d'un bâtiment seront traitées avec le même matériau.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

### **11.3- Ouvertures**

La proportion de vide sur plein sera toujours inférieure à 30%. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les devantures des boutiques ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles n'engloberont pas de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les menuiseries et les volets seront de type traditionnel en bois vernis ou peints. Des menuiseries en acier pourront être réalisées dans des configurations particulières telles que vitrines, verrières...

### **11.4- Saillies**

Les balcons seront identiques à ceux des constructions anciennes environnantes, et ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.

### **11.5- Toitures**

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes. Leurs pentes seront sensiblement identiques à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.

Les débords de toiture seront réalisés en tuile canal et constitués soit par une corniche, soit par une génoise, soit par abouts de chevrons.

### **11.6- Superstructures**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

### **11.7- Coloration**

L'enduit sera réalisé de manière traditionnelle à base de chaux et de sable (exclusion des mortiers teintés dans la masse). En finition, il présentera un aspect frottassé fin ou lisse. La teinte de la façade sera obtenue par application d'un badigeon composé de chaux et de pigments naturels (le blanc pur est exclu). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

### **11.8- Eléments techniques**

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les climatiseurs posés en façades sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les réseaux seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

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

Non réglementé.

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

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3- Les aménagements réalisés dans les espaces verts paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE 1UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# Dispositions applicables à la zone 2UA

## Caractère de la zone

La zone 2UA correspond aux quartiers situés en première couronne de la vieille ville et au hameau des Censiès. Son règlement vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Elle comprend un secteur 2UA 1 relatif au quartier Liberté, différencié du secteur 2UA par ses règles de hauteur.

La zone 2 UA est concernée par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (*cf. article 13 des dispositions générales*) ainsi que par des éléments du patrimoine remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (*cf. article 6 des dispositions générales*) et la servitude de linéaire commerciale (*cf. article 14 des dispositions générales*).

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## ARTICLE 2UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

## ARTICLE 2UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

## **ARTICLE 2UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

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

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 2UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 2UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## ARTICLE 2UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

## ARTICLE 2UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE 2UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

**La hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### 10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 12 m de hauteur absolue dans la zone 2UA, 15 m pour les CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement ;
- 15 m dans la zone 2UA 1.

## **ARTICLE 2UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1- Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2- Façades**

Elles sont enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

### **11.3- Ouvertures**

Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les volets roulants sont toutefois autorisés à condition que le coffre soit encastré. Les tons doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

### **11.4- Toitures**

Les toitures seront simples. Elles comporteront des pans qui seront sensiblement identiques à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 30% d'un pan de toiture.

### **11.6- Superstructures**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

### **11.7- Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits sera harmonisée avec celles des constructions avoisinantes.

### **11.8- Eléments techniques**

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les climatiseurs posés en façades sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les réseaux seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

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

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 110 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 130 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $130/50 = 2,6$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

### **12.2. Normes de stationnement**

#### **Stationnement des véhicules automobiles :**

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
6. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### **ARTICLE 2UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2-** Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**13.3-** Les aménagements réalisés dans les espaces verts paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE 2UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

Les dispositions de l'article 2UA13.1 ne s'appliquent pas au secteur 2UA1.

# Dispositions applicables à la zone UB

## Caractère de la zone

La zone UB correspond aux secteurs dans lesquels l'habitat sous forme de petit collectif et les équipements sont prédominants.

Elle comprend :

- un secteur UBe à vocation d'équipements, situé au niveau du pôle sportif du Vabre ;
- un secteur UBc qui correspond à un secteur d'activités commerciales, situé au pied du quartier de Paris.

La zone UB est concernée par des éléments du patrimoine remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. *article 6 des dispositions générales*).

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans l'ensemble de la zone UB, les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- dans la zone UB e, les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales
- dans les zones UB e et UB c, les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UB 2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

## ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs UBe et UBc, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises

2.2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

### **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Conditions de desserte**

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement, notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

#### **Conditions d'accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

#### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

## **4.2 - Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies existantes à créer.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

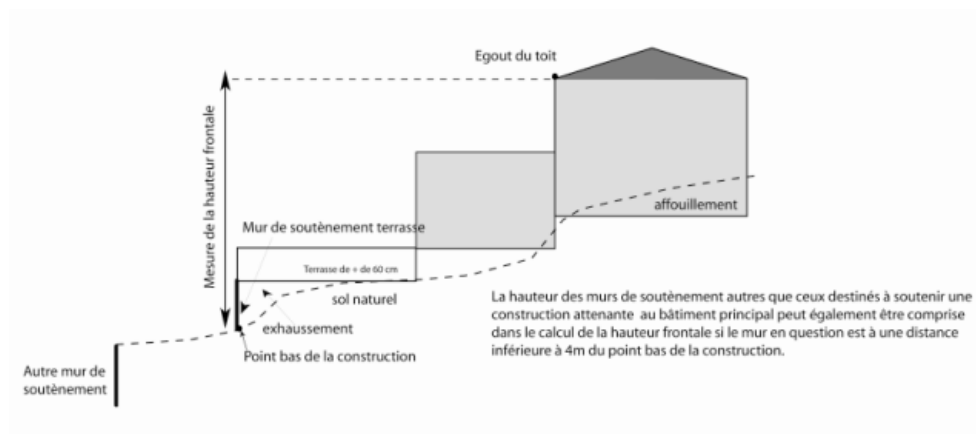
### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

### 10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

12 m de hauteur absolue et frontale. Cette hauteur est portée à 15 m pour les CINASPIC ;  
9 m de hauteur absolue et frontale dans la zone UB c.



## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 110 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 130 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $130/50 = 2,6$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

### **12.2. Normes de stationnement**

#### **Stationnement des véhicules automobiles :**

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1,3 place pour chaque logement inférieur ou égal à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) 2 places pour chaque logement supérieur à 40 m <sup>2</sup> de SP + 1 place visiteur pour 5 logements	Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du CU, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
6. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.3- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4- Les aménagements réalisés dans les espaces verts paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# Dispositions applicables à la zone UC

## Caractère de la zone

La zone **UC** correspond à une zone résidentielle de moyenne à forte densité.

La zone UC est concernée par des éléments du patrimoine remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. *article 6 des dispositions générales*).

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Conditions de desserte**

Voies existantes: les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet: ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement, notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

### **Conditions d'accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

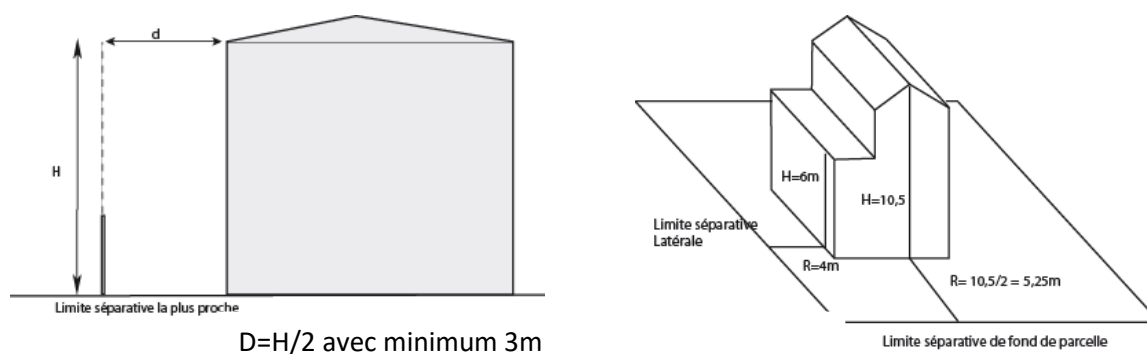
Non réglementé.

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

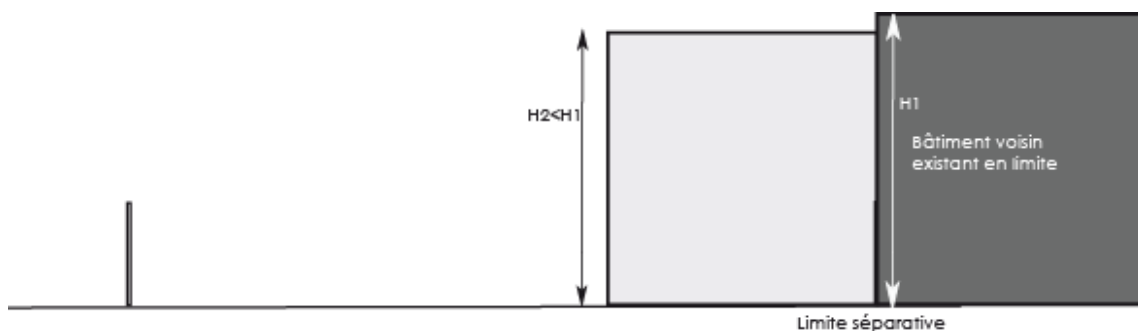
Les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies existantes à créer.

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

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



**7.2.** Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les piscines dont le recul est ramené à 2m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 m.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % en zone UC.

L'emprise au sol des CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement est portée à 80 %.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

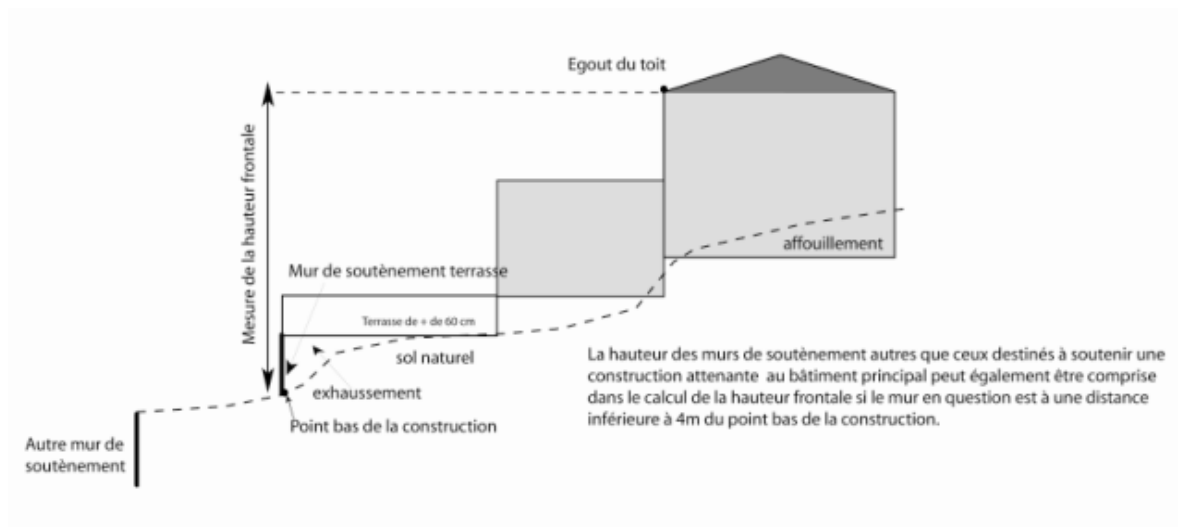
### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

**La hauteur frontale** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

## 10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 9 m de hauteur absolue et frontale, 12 m pour les CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement ;
- 



10.3. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

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

### 11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2- Façades

Sont interdites toutes imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### 11.3- Ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

### 11.5- Toitures

Elles seront à une ou plusieurs pentes. La pente de la toiture sera sensiblement identique à celles des toitures avoisinantes.

### 11.6- Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

### 11.7- Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut sera soigneusement traité, en matériaux naturels. Il n'excédera pas 0,80 m. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

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

### 12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 130 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $130/60 = 2,16$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $150/60 = 2,5$ . Décimale égale à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

### 12.2. Normes de stationnement

#### Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	2 places pour chaque logement + 1 place visiteur pour 5 logements	Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du CU, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
<b>Bureaux</b>	<b>1 place / 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher</b>	
<b>Commerces</b>	1 place / 25 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

**13.1-** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2-** Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts en pleine terre avec un minimum de 40 % en pleine terre.

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

**13.4-** Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

**13.5.-** Les aménagements réalisés dans les espaces verts paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# Dispositions applicables à la zone UD

## Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à des secteurs majoritairement résidentiels, caractérisés par une prédominance de l'habitat pavillonnaire, dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales peut justifier le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone **UD** comprend un secteur **UDa**, un secteur **UDb**, un secteur **UDc** et **UDp**. Ces secteurs se distinguent les uns des autres par leurs densités et les règles instaurées pour prendre en compte leurs sensibilités paysagères.

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

## ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

## **ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Conditions de desserte**

Voies existantes: les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet: ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

### **Conditions d'accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui doit être privilégiée des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

## **4.2 - Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent s'implanter à 3 m de l'alignement des voies dans les secteurs UD a et UD b et 5 m de l'alignement des voies dans les secteurs UD c et UD p.

**6-2-** Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il doit être aménagé un pan coupé d'une longueur suffisante pour assurer une bonne visibilité au débouché des voies.

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

**7-1-** Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- 3 m dans les secteurs UD a et UD b ;
- 4 m dans les secteurs UD c et UD p.

**7-2-** Les constructions annexes (garages, pool house, abris à bois, remise), piscines, bassins, plans d'eau ne sont pas soumis à ces dispositions et doivent respecter un recul minimal de 2 m.

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

**8-1-** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 m

**8-2-** La règle précédente est sans objet pour les piscines et bassins d'agrément.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD c ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD p.

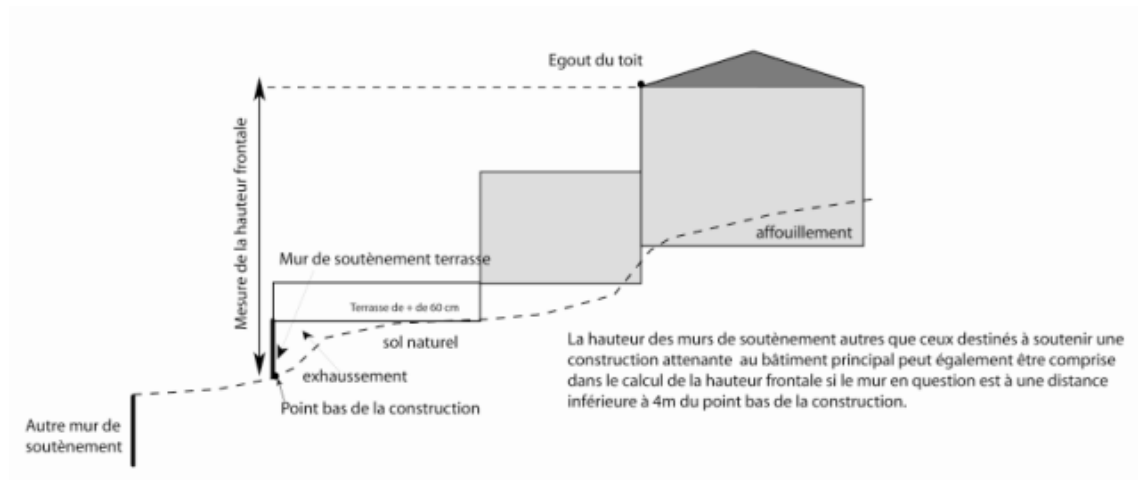
## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

**La hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

**La hauteur frontale** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

**10.2.** Dans l'ensemble de la zone UD, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :  
7 m de hauteur absolue, 10 m pour les CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement ;  
10 m de hauteur frontale.



**10.3.** La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

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

### **11.1- Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront enduits ou réalisés en pierre de taille et devront recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

### **11.2- Façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que des carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles seront traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### **11.3- Ouvertures**

Leur surface sera inférieure à celle des pleins.

### **11.4- Toitures**

Elles seront à une ou plusieurs pentes. Les terrasses « tropéziennes » seront interdites.

### **11.7- Coloration**

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou un badigeon de couleur qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

### **11.8-Clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

## **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1- Modalités de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour l'habitat).

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 130 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $130/60 = 2,16$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $150/60 = 2,5$ . Décimale égale à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

## 12.2- Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 60 m <sup>2</sup>	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1-** Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**13.2-** Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de :

- 40 % en pleine terre dans la zone UD c
- 80% en pleine terre dans la zone UD p.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes régulièrement édifiées, implantés sur des unités foncières d'une superficie inférieure, ni aux bâtiments annexes, ni aux piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**13.3-** Les aménagements réalisés dans les espaces verts paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# Dispositions applicables à la zone UM

## Caractère de la zone

La zone UM correspond aux secteurs accueillant des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières (aire d'autoroute) ou des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (sécurité civile).

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## ARTICLE UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UM, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les constructions à usage de commerce autres que celles-mentionnées à l'article UM 2 ;
- les constructions à usages d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UM 2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UM2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

## ARTICLE UM2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1-** les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

**2.2-** les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;

**2.3-** Les constructions à usage de commerces à conditions qu'elles soient liées à l'exploitation du domaine autoroutier ;

**2.4-** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.5-** Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

## **ARTICLE UM3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Conditions de desserte**

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

### **Conditions d'accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UM5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 m.

### **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

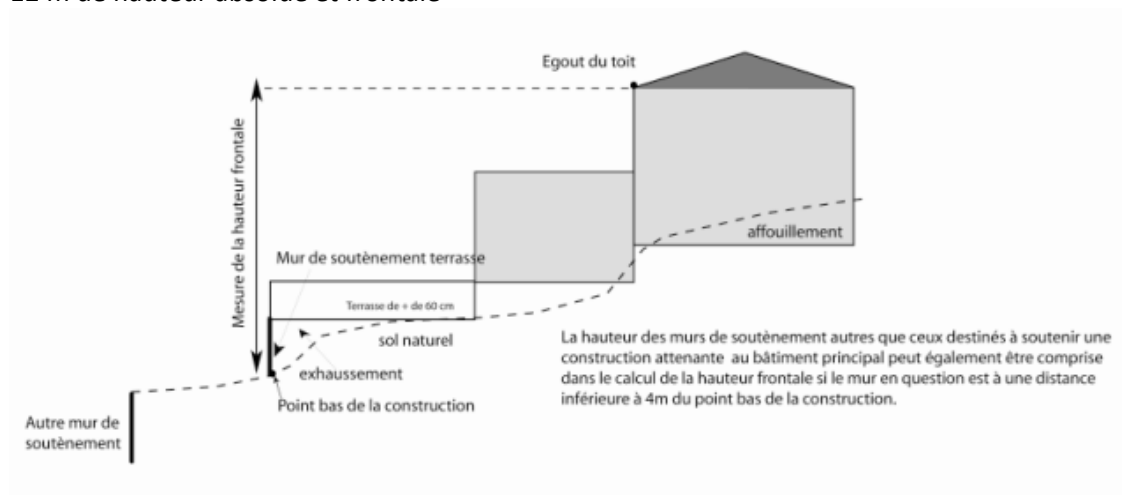
### **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Conditions de mesure**

**La hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

**La hauteur frontale** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

**10.2.** La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :  
12 m de hauteur absolue et frontale



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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UM 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour l'habitat).

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 110 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 130 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :130/50 = 2,6. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerces	1 place/30 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
2.Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

## **ARTICLE UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1-** Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

**13.3-** Les aménagements réalisés dans les espaces verts paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# Dispositions applicables à la zone UP

## Caractère de la zone

La zone **UP** correspond au secteur du quartier de Paris.

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## **ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone UP, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

## **ARTICLE UP2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

## **ARTICLE UP3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des autres voies ou à une distance dudit alignement au moins égale à 5 m.

## ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

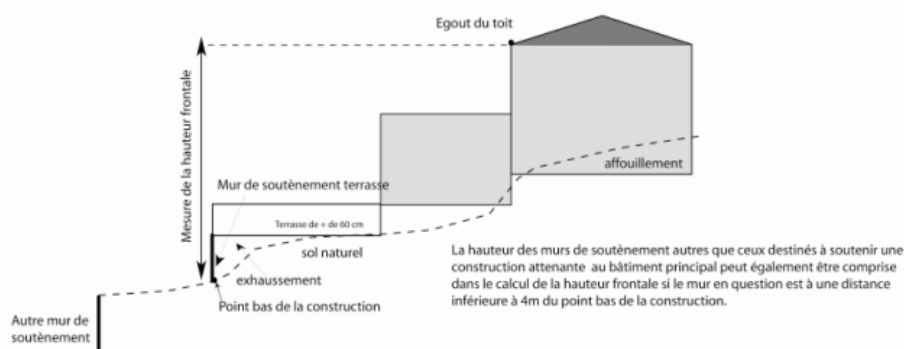
## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

**La hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

**La hauteur frontale** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder : 15 m de hauteur absolue et frontale.



**10.3.** La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront enduits ou réalisés en pierre de taille et devront recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

## **ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 130 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $130/60 = 2,16$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  $150/60 = 2,5$ . Décimale égale à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Bureaux	1 place / 20 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
Commerces	1 place / 25 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### **ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.1-** Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**13.2-** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

### **ARTICLE UP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# Dispositions applicables à la zone UZ

## Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond aux zones d'activités communales. Elle comprend :

- **un secteur UZ c** qui correspond à la zone des Consacs. Cette zone est plus particulièrement dédiée à l'accueil d'activités artisanales et de services ;
- **un secteur UZ h** situé à l'entrée du hameau de Censiès dédié à l'accueil d'activités liées à la logistique ;
- **un secteur UZ j** à vocation commerciale situé dans le quartier St Jean ;
- **un secteur UZ n** dédié à l'accueil de bureaux, d'activités artisanales et industrielles. Ce secteur correspond à la zone de Nicopolis. Il comprend un sous-secteur UZnh dans lequel sont autorisées les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- **un secteur UZ p** (activités artisanales, bureaux), situé dans le quartier du Plan.

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

### **Dans le secteur UZ c**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usages de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

### **Dans le secteur UZ h**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

#### **Dans le secteur UZ j**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usages d'activités industrielles ;
- les constructions à usages d'activités artisanales ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

#### **Dans le secteur UZ n**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier à l'exception du sous-secteur UZnh ;
- les dépôts permanents de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

#### **Dans le secteur UZ p**

- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

### **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1-** Dans l'ensemble de la zone UZ, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises.

**2.2-** Dans l'ensemble de la zone UZ, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**2.3-** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration sous réserve qu'il s'agisse d'activités économiques autres que le stockage, la manutention et le conditionnement des ferrailles, de déchets et de produits incompatibles avec les voisinages résidentiels et que toutes les dispositions soient prises pour rendre compatible ces installations classées avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers habituels.

## **2.4- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.5 En secteur **UZp**, sont autorisées les activités commerciales à condition d'être secondaires à une activité principale à caractère artisanal dans la limite d'une surface de vente n'excédant pas 50% de la surface de plancher totale autorisée pour l'activité principale

2.6 En secteur **UZh**, sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Conditions de desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Conditions d'accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

## **4.2 - Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

En tous secteurs, les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies.

En secteur UZh : Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de :

- 75 m de l'axe de la RDN 7, de la RD 554 et de la RD 43

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

En secteur UZj : l'implantation des constructions en limite séparatives est admise.

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

Les constructions non-contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4m.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UZ c, UZj, UZ p et UZ h, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie des terrains.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### **10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :**

- 14 m de hauteur absolue dans les secteurs UZ j et UZ p
- 10 m de hauteur absolue dans les secteurs UZ c,
- 7 m de hauteur absolue dans le secteur UZ h

**10.3.** La hauteur n'est pas réglementée dans le secteur UZn.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les sigles et enseignes seront dans la mesure du possible intégrés à l'architecture des bâtiments.

Les clôtures non végétales (murs, dispositif à clair-voie...) sont autorisées si elles répondent à des besoins techniques de sécurité inhérents à la construction édifiée sur le terrain, et si elles sont doublées en limites séparatives par un écran végétal (haies arbustives...).

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

### **12.1. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Stationnement des véhicules automobiles

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces Surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

## 12.3. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Bureaux	1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de plancher
2. Commerces	1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de plancher et 1 place visiteur / 2 logements
3. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	4 places / 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher – ce ratio étant abaissé à 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de Surface de plancher dans le seul secteur UZn.
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>- de leur nature,</li><li>- du taux et du rythme de leur fréquentation</li><li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité</li><li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</li></ul>

## ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre correspondant à 20% au moins de la superficie du terrain. Ce coefficient de 20% est porté à 10% pour les constructions situées en zone UZn.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum dans le secteur apparaissant aux documents graphiques en zones de plantations à réaliser.

### 13.2. Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon

à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.3. Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé.

## CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

### Dispositions applicables à la zone 1AU

#### Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à des secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation dès la réalisation des réseaux. Elle correspond au secteur du Vabre.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur **1AUc** à vocation principale d'activités commerciales ;
- Un secteur **1AUm** à vocation mixte.

Les secteurs 1AUc et 1AUm concernés par un projet urbain partenarial (PUP) sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur du Vabre.

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

#### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1-** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions à usage artisanales ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

**1.2- En secteur 1AUc :** Sont également interdites les constructions à usage d'habitation.

#### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1- En secteur 1AUc :** Sont autorisées les constructions à usage de commerce, de service et de restauration dans le respect des dispositions de l'OAP du secteur du Vabre.

**2.2- En secteur 1AUm :** Sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'OAP du secteur du Vabre :

- Les constructions à usage d'habitation ;

- Les constructions à usage de commerces et d'activités de service dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

2.3- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de :

- 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

2.4- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration sous réserve qu'il s'agisse d'activités économiques autres que le stockage, la manutention et le conditionnement des ferrailles, de déchets et de produits incompatibles avec les voisinages résidentiels et que toutes les dispositions soient prises pour rendre compatible ces installations classées avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers habituels.

### **2.5- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Conditions de desserte**

Dans tous les cas et dans le respect de l'OAP du secteur du Vabre, les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériel de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Conditions d'accès**

Dans tous les cas et dans le respect de l'OAP du secteur du Vabre, tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

### **4.1- Eau**

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2- Assainissement**

#### **4.2.1- Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à de ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **4.2.2- Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

### **4.3- Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

**6.1- En secteur 1AUc :** Les constructions doivent s'implanter à :

- 4 m minimum de l'alignement de la route de Nice ;
- 3 m minimum de l'alignement du chemin du Vabre ;
- 2,50 m minimum de l'alignement des nouvelles voies créées.

Non règlementé pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des constructions à vocation d'activités.

**6.2- En secteur 1AUm :** Les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies existantes et à créer.

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

**7.1- En secteur 1AUc :** Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

**7.2- En secteur 1AUm :** Les bâtiments doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

**8.1- En secteur 1AUc :** Les constructions non-contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

**8.2- En secteur 1AUm :** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et sans être jamais inférieure à 4 m.

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1- En secteur 1AUc :** L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie des terrains.

**9.2- En secteur 1AUm :** L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie des terrains.

L'emprise au sol des CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement est portée à 80%.

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

#### **10.1- Conditions de mesure**

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

**La hauteur frontale** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

**10.2- En secteur 1AUc :** La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 14 m.

**10.3- En secteur 1AUm :** La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m de hauteur absolue et frontale.

Cette hauteur est portée à 15 m pour les CINASPIC.

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

### **11.1- Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2- En secteur 1AUc :**

11.2.1- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

11.2.2- Les sigles et enseignes seront dans la mesure du possible intégrés à l'architecture des bâtiments.

11.2.3- Les clôtures non végétales (murs, dispositif à clair-voie ...) sont autorisées si elles répondent à des besoins techniques de sécurité inhérents à la construction édifiée sur le terrain, et si elles sont doublées en limites séparatives par un écran végétal (haies arbustives ...).

### **11.3- En secteur 1AUm :**

#### **11.3.1- Façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

#### **11.3.2- Ouvertures**

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

#### **11.3.3- Toitures**

Les toitures seront à une ou plusieurs pentes. La pente de la toiture sera sensiblement identique à celles des toitures avoisinantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### 11.3.4- Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

#### 11.3.5- Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut sera soigneusement traité, en matériaux naturels. Il n'excédera pas 0,80 m. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

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

### 12.1- Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.2- Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

#### *Stationnement des véhicules automobiles*

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des Surfaces de plancher et/ou des critères de calcul.

### 12.3- Normes de stationnement

#### *Stationnement des véhicules automobiles*

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place/60 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier	1 place/chambre	
3. Bureau	1 place/40 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
4. Commerce	1 place/40 m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
5. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

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

### **13.1- Dispositions générales**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### **13.2- En secteur 1AUc :**

#### ***13.2.1- Verdissement et paysagement des espaces libres***

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre correspondant à 30% au moins de la superficie du terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 m au minimum dans le secteur apparaissant aux documents graphiques en zones de plantations à réaliser.

#### ***13.2.2- Intégration des aires de stationnement***

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements dont la moitié en pleine terre. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 0,80 m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.3- En secteur 1AUm :**

13.3.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3.2- Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts en pleine terre avec un minimum de 40% de pleine terre.

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

## **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé.

# Dispositions applicables à la zone 2AU

## Caractère de la zone

Les zones 2AU correspondent à des secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant des réserves foncières destinées à terme à accueillir un développement dont l'orientation est différenciée selon les secteurs. On distingue :

- Un secteur **2AUa** à vocation principale d'activités ;
- les secteurs **2AUh** à vocation principale d'habitat ;
- le **2AUg** qui a pour vocation d'accompagner le développement du Golf de Barbaroux ;
- Le secteur **2AUm**, à vocation mixte (habitats, équipements, activités ...) qui correspond au site de l'ancienne gare ;

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

Le secteur 2AUm est concerné par un élément du patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (*cf. article 6 des dispositions générales*).

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

## ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites

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

Dans l'ensemble de la zone 2AU, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone à condition ou sous réserve :
  - 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
  - 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s’implanter à l’alignement.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s’implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Article abrogé

# CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

## Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2 . En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation\* et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

**2.1.** A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.

**2.2.** Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement de bâtiments existants de caractère\* en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

**2.3.** A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- Les affouillements et exhaussements de sol\* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres (*à adapter en fonction des usages locaux*).

**2.4.** A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier concédé, notamment les aires de stationnement, y compris les affouillements et exhaussements de sol

**2.5.** A condition qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les bâtiments désignés en annexe 2 au présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**2.6.** Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

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

Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

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

### **4.1. Eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Électricité**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

### **4.3. Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de :

- 100 m de l'axe de l'A8 et de la déviation de la RDN 7 ;
- 75 m de l'axe de la RDN 7, de la RD 554 et de la RD 43, hormis pour les constructions et ouvrages nécessaires à l'activité agricole qui doivent respecter un recul de 5 mètres de l'alignement.
- 5 m de l'alignement des autres voies

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

Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 10m des limites séparatives.

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

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

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

Les travaux effectués sur les constructions existantes, doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

## Dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

Elle comprend :

- un secteur **Nv** qui correspond aux aires et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;
- un secteur **Nd** qui correspond à des installations nécessaires au traitement des déchets ;
- un secteur **Ng** relatif au parcours de golf ;
- un secteur **Nl** relatif à un secteur ludique et de loisirs ;
- un secteur **N cr** relatif à l'exploitation de carrières.

Au sein de la zone N incluse dans le périmètre du Parc Naturel de la Sainte Baume, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectifs sont autorisés sous réserve d'une étude adéquate permettant de vérifier qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Rappel : sont également applicables l'ensemble des « Dispositions Générales » figurant au chapitre I du présent règlement.*

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

#### **2.1. En zone N**

**2.1.1.** L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cet usage, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, dont l'édification serait interdite dans la zone, à condition que la surface de plancher de l'extension projetée se limite à 30% de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 200m<sup>2</sup>. Les annexes incluses ou en extension de ces constructions ne devront pas excéder 50m<sup>2</sup>. Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes.

**2.1.2.** Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

**2.1.3.** Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier concédé, notamment les aires de stationnement, y compris les affouillements et exhaussements de sol

**2.1.4.** Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

**2.1.5.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées

## **2.2. En secteur Ncr**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la carrière ;

## **2.3. En secteur Nd**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires au traitement des déchets ;

## **2.4. En secteur Ng**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement du parcours de golf à condition que la surface de plancher reste inférieure à 200 m<sup>2</sup>;

## **2.5. En secteur NI**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la zone ludique et sportive à condition que la surface de plancher reste inférieure à 100 m<sup>2</sup>;

## **2.6. En secteur Nv**

Les aires d'accueil des gens du voyage à condition que la capacité d'accueil n'excède pas 45 emplacements.

**2.7.** Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de :

- 100 m de l'axe de l'A8 et de la déviation de la RDN 7 ;
- 75 m de l'axe de la RDN 7, de la RD 554 et de la RD 43,
- à 5 m de l'alignement des autres voies

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en respectant seulement un recul à l'alignement de 5 mètres. Les constructions et ouvrages nécessaires à l'activité agricole doivent respecter seulement un recul de 5 mètres de l'alignement des voies.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments susceptibles d'être autorisés dans la zone doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La **hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 7m de hauteur absolue.

Cette hauteur est portée à 10 m pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions, extensions et utilisations du sol autorisées à l'article N 1 doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé

# ANNEXE

## Annexe n°1 : Pièces supplémentaires à fournir quand le projet est concerné par les articles 6 et 13 des dispositions générales du présent règlement

Conformément à l'article R.431-14 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, la notice mentionnée à l'article R. 431-8 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux. »

Les autorisations préalables sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). En effet, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, l'ABF s'assure du respect du patrimoine, de l'architecture, du paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ainsi que du respect des règles du plan de gestion applicable au site patrimonial remarquable.

Afin de pouvoir établir son avis, l'ABF demande, dans le cadre de la notice, qu'une étude complète de l'état des lieux soit réalisée avant la conception d'un projet. Cette étude devra déterminer la capacité des immeubles en termes de nombre de logement et elle comprendra :

- un relevé de géomètre
- un diagnostic structurel et état sanitaire
- un diagnostic de façade
- un inventaire architectural et patrimonial
- un diagnostic sécurité (incendie, électrique) et salubrité (éclairage, ventilation, chauffage, eaux usées, eaux pluviales)
- un diagnostic du mobilier
- des photos d'état des lieux (façades, toitures, pièces, jardins, cours, décors intérieurs et extérieurs, matériaux de surface, menuiseries, serrurerie, cheminées, éviers, placards...)
- un descriptif précis des travaux intérieurs, avec conservation de la charpente, de l'escalier, des tomettes de terre cuite, des carreaux ciment, des cheminées et des portes intérieures.
- une fiche de prescriptions établie par l'architecte conseil de la commune.

Des sondages appropriés devront être réalisés avec l'accord des propriétaires afin de réaliser les diagnostics.

Chaque projet de rénovation d'un bâtiment devra faire appel aux personnes compétentes : architecte ou maître d'œuvre compétent en matière de patrimoine, géomètre, historien, antiquaire (pour le mobilier).

L'accord de l'ABF peut être assorti de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée.

Si l'architecte des bâtiments de France participe à l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, il tient également un rôle prépondérant en amont de la réalisation des projets. **Il conviendra donc de travailler sur le principe de consultation préalable avec visite des lieux avant de déposer une demande d'autorisation.**