

Pièce n° 3 : Règlement

PLU

Modification n°7

Ville de Flassans-sur-Issole



Modification n°7 de Droit Commun

Approbation en Conseil Municipal du 08 juin 2022

Sommaire :

Titre 1 : Dispositions générales.	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.	11
Zone UAr.	12
Zone UBr.	20
Zone UCr.	25
Zone UDr.	31
Zone UFar.	37
Zone UFbr.	44
Zone UFcr.	51
Zone UFdlr.	58
Zone UGr.	61
Zone UHr.	65
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones Agricoles.	70
Zone A.	71
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières.	76
Zone N.	77
Zone Nar.	82
Zone Nbr.	88
Titre 5 : Annexes au règlement.	93
Annexe n°1 : Arrêté préfectoral du 01 août 2014 Classement des voies bruyantes.	94
Annexe n°2 : Conditions de mesure de la hauteur absolue des bâtiments – annexe à l’article 10.	100
Annexe n°3 : Étude des zones inondables de l’Issole.	105
Annexe n°4 : Critère de définition de l’exploitation agricole	112
Annexe n°5 : Bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination à Peyrassol	113
Annexe n°6 : Bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination à Jauffret	115
Annexe n°7 : Charte des devantures commerciales	116

Titre 1 : Dispositions générales.

Article 1 : Portée générale du règlement.

- Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.
- Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Article 2 : Structure du règlement.

- Le règlement comprend 4 titres :
 - Titre 1 dispositions générales.
 - Titre 2 dispositions applicables aux zones urbaines.
 - Titre 3 dispositions applicables aux zones agricoles.
 - Titre 4 dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.
- Les titres 2 à 4 comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :
 - Section 1 nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.
 - ↳ Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
 - ↳ Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
 - Section 2 conditions de l'occupation du sol.
 - ↳ Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
 - ↳ Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.
 - ↳ Article 5 : Superficie minimal des terrains constructibles.
 - ↳ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
 - ↳ Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
 - ↳ Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
 - ↳ Article 9 : Emprise au sol des constructions.
 - ↳ Article 10 : Hauteur maximum des constructions.
 - ↳ Article 11 : Aspect extérieur et aménagement de leurs abords.
 - ↳ Article 12 : Aires de stationnement.
 - ↳ Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations.
 - Section 3 possibilités maximales d'occupation du sol.
 - ↳ Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Article 3 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme.

- Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Flassans-sur-Issole.

Article 4 : Division du territoire en zones.

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs. Il comporte également
 - des terrains classés en espaces boisés à créer à protéger et à conserver ;
 - des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;

- un zonage spécifique présentant les zones à risques liés à des éléments naturels (effondrement des berges, inondation, instabilité des terrains) ;
- les secteurs dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées.

⊙ Les zones urbaines.

- Repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, elles comprennent :
 - La **zone UAr**, correspondant au centre village : il s'agit d'une zone très dense, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics et comprend 4 secteurs :
 - ↳ le **secteur UAar** correspondant aux extensions du village ;
 - ↳ le **secteur UAbr** correspondant aux hameaux de la Grande Bastide, de Saint André, de Pique-Roque et Aubreguière ;
 - ↳ le **secteur UAari** soumis à des risques d'inondation faible et à des risques de mouvement de sol ;
 - ↳ Le **secteur UAcr** délimitant le secteur dédié à la cave coopérative.
 - La **zone UBr**, correspondant à une zone urbaine périphérique de moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, dans le prolongement du village. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics.
 - La **zone UCr** correspondant à une zone urbaine périphérique, de faible densité, où prédominent les maisons individuelles, est affectée principalement à l'habitat.
 - ↳ Elle comprend le **secteur UCar** en assainissement collectif.
 - La **zone UDr**, affectée aux activités économiques. Elle comprend les secteurs :
 - ↳ le **secteur UDar**, soumis à des règles architecturales particulières définissant la limite d'implantation des constructions.
 - ↳ les **secteurs UDb1r et UDb1r** soumis à des règles architecturales particulières définissant la limite d'implantation des constructions et leur hauteur (cf. article UDr 10).
 - La **zone UFar** couvrant une partie de la ZAC de Roudaï, elle est destinée à recevoir principalement des maisons individuelles ou groupées; elle occupe trois secteurs géographiques séparés entre eux par différentes parties du parcours de golf.
 - La **zone UFbr** couvrant une partie de la ZAC de Roudaï, elle est destinée à recevoir principalement des constructions groupées réservées pour une occupation hôtelière, et/ou touristique. Il y est recherché un effet de groupement "en hameaux". Ce secteur s'étend à l'entrée sud-ouest de la ZAC à proximité du Club House du Golf.
 - La **zone UFcr** couvrant une partie de la ZAC de Roudaï, elle est destinée à recevoir des constructions soit individuelles, soit groupées.
 - La **zone UFdlr** couvrant une partie de la ZAC de Roudaï, elle est interdite à toute nouvelle construction à usage d'habitation, elle est destinée au parcours de golf dans le périmètre de la ZAC.
 - La **zone UGr** correspondant à une zone de protection de richesses économiques, réservée à l'exploitation de la carrière de St Baillon. L'ancien périmètre du POS a été maintenu.
 - La **zone UHr** correspondant à une zone urbaine périphérique, où prédominent les maisons individuelles, est affectée principalement à l'habitat.
 - ↳ Elle comprend un **secteur UHar**, non raccordé au réseau d'assainissement.

⊙ Les zones agricoles.

- Repérées sur les documents graphiques par le sigle A, elles sont regroupées au titre III du présent règlement.
 - La zone A : elle comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.
 - Elle comprend deux secteurs :
 - ↳ le secteur Ar soumis aux risques de mouvement de sol,
 - ↳ le secteur Ari soumis aux risques de mouvement de sol et d'inondation.

⊙ Les zones naturelles et forestières.

- Repérées sur les documents graphiques par le sigle N, elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :
 - La zone N correspondant à une zone naturelle à protéger, comprenant :
 - ↳ un secteur Nr1 soumis à des risques de mouvements de sol importants et de ravinements, inconstructible ;
 - ↳ les secteurs Nr et Nr2 soumis à des risques de mouvements de sol ;
 - ↳ un secteur Nri soumis à de très forts risques d'inondation.
 - La zone Nar correspondant à une zone naturelle où l'extension de l'habitat de faible densité est autorisée, comprenant :
 - ↳ un secteur Nar soumis à des mouvements de sol ;
 - ↳ un secteur Nari soumis à des risques faibles d'inondation et à des risques de mouvements de terrain.
 - La zone Nbr, (soumise à des risques de mouvements de sol) correspondant à une zone naturelle où les activités d'accueil liées au tourisme et aux sports et loisirs sont autorisées, comprenant :
 - ↳ un secteur Nbar : secteur réservé au parcours de golf de Barbaroux et aux activités directement liées ;
 - ↳ un secteur Nbbr : secteur réservé aux activités de loisirs (parcours acrobatique en forêt, parc animalier, etc.) ;
 - ↳ un secteur Nbcri : secteur réservé à une zone de sport et loisirs. Il est soumis à des risques faibles d'inondation en plus des risques de mouvements de sol ;
 - ↳ un secteur Nbdri : secteur affecté aux activités d'hébergement et de restauration.
- Ces diverses zones et secteurs figurent sur les documents graphiques.

Article 5 : Définition des annexes et des constructions régulièrement édifiées

- Lorsque les annexes sont autorisées, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Une annexe est une construction dissociée du bâtiment principal au sein d'une même propriété.
 - Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- L'aspect extérieur doit être enduit, de préférence dans la teinte du bâtiment principal. A minima, la coloration doit s'inscrire au mieux dans l'environnement immédiat de l'annexe.
 - L'aspect bois est interdit, ainsi que tout bardage et matériau de recouvrement.
 - La superficie maximale d'une annexe est fixée à 9 m² et l'ensemble des annexes est limitée à 80 m².
 - Hormis le garage, un bâtiment principal ne peut se voir adjoindre qu'une seule annexe à destination d'abri de jardin ou de stockage de matériel divers.
- L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- ⊕ NB : Il est rappelé qu'une extension est accolée et indivisible de la construction principale.

- Construction régulièrement édifiée : une construction est considérée légale si elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative aux permis de construire, ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction, ou conformément au permis de construire accordé. C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. A défaut, la construction sera réputée illégale et la demande de travaux devra porter sur l'ensemble de la construction. Dans ce dernier cas, si le terrain est inconstructible, l'autorisation ne pourra être accordée.

Article 6 : Espaces verts, Espaces Boisés Classés, débroussaillage et défrichage.

⊙ Espaces verts.

- Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Les bassins de rétention et noues paysagères sont autorisés dans les espaces verts.
- Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
- Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public.
- Le pourcentage imposé d'espaces verts est précisé à l'article 13 de chaque zone.

⊙ EBC.

- Les espaces boisés classés (EBC) sont régis par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en Espace Boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espaces boisés classés.

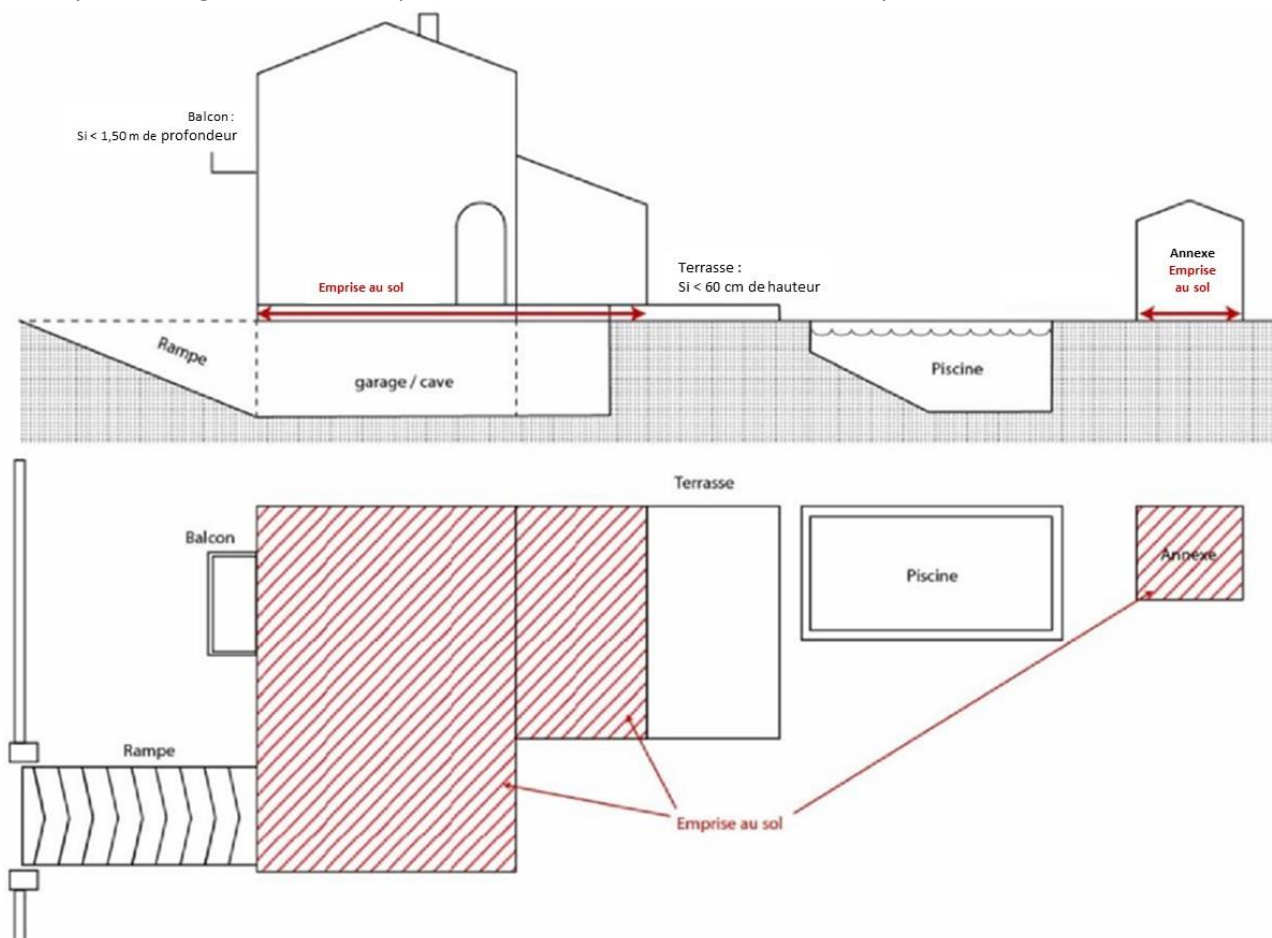
⊙ Débroussaillage et le défrichage.

- Le débroussaillage : La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé.

- Le défrichement : Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.

Article 7 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
 - Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.
- ⊕ Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses supérieures à 0,60 m par rapport au terrain naturel...
- ⊕ Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes inférieures à 0,60 m par rapport au terrain naturel, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe ou aménagement permettant l'accès, marquise, débord de toitures non soutenus par des poteaux, balcons de moins de 1,50 m de profondeur...
- Le pourcentage autorisé d'emprise au sol est défini à l'article 9 de chaque zone.



Article 8 : Pluvial.

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
- L'aménagement devra comporter :
 - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...);
 - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
 - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
- Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
- Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
- Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50 m², peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
- Ainsi :
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département.
 - Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
 - Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial sont autorisés en toutes zones.
 - Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

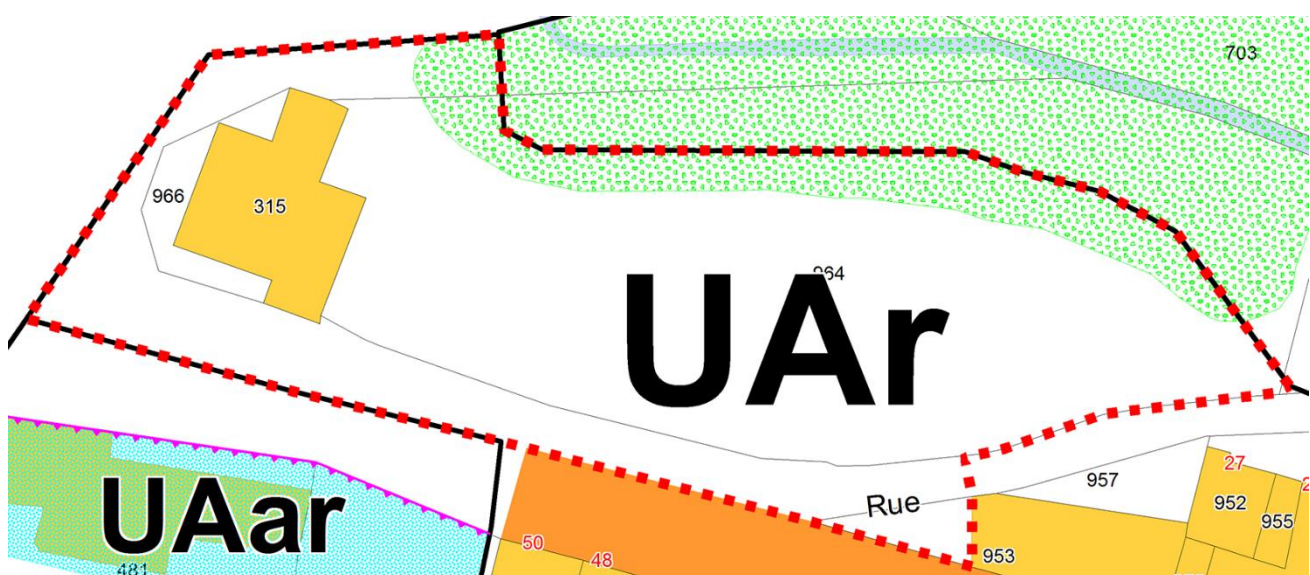
Article 9 : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

- Le Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) porté au plan de zonage définit une servitude en zone urbaine institué dans le PLU en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.
- Il précise qu'un PAPAG consiste à interdire « dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux

ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ». L'institution du PAPAG crée un droit de délaissement aux propriétaires des terrains conformément à l'article L152-2 2° du code de l'urbanisme.

- **Interdiction** : dans le périmètre délimité au plan toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - d'une extension mesurée de 20 m² d'emprise au sol du bâtiment cadastré existant (le restaurant).
 - Du changement de destination du bâtiment existant.
 - La réfection et travaux confortatifs du bâtiment existant.
 - des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Durée maximale d'inconstructibilité** :
 - **5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°7 du PLU.**
 - Le PAPAG a pour objectif de figer la construction existante dans l'attente d'un projet d'aménagement global portant sur l'intégralité de l'unité foncière. Le projet attendu devra préciser les gabarits, la volumétrie, la hauteur, l'aspect extérieur, les espaces publics, le stationnement, la gestion du pluvial à la parcelle, les accès et l'aspect extérieur des bâtiments souhaités.

© Périmètre délimité du PAPAG.



Article 10 : Application des règles du PLU pour permis de construire valant division et pour lotissement.

- En application de l'article R. 151-21 troisième alinéa du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
 - **Le PLU s'y oppose dans toutes les zones urbaines et à urbaniser. Les règles du PLU s'appliquent donc à chaque lot.**

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.

Zone UAr.

Caractère de la zone :

Cette zone urbaine très dense, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies, correspond au centre village dont il convient de respecter l'ordonnancement et l'aspect architectural. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics.

- ▶ Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Elle comprend :

- ▶ le secteur UAar correspondant aux extensions du village ;
- ▶ un **secteur UAari** soumis à des risques d'inondation faible et à des risques de mouvement de sol ;
- ▶ un **secteur UAbr** correspondant aux hameaux de la Grande Bastide, de Saint André, Pique Roque et Aubreguière dans lesquels les constructions doivent être réhabilitées dans les emprises maximum figurant au document graphique du PLU.
- ▶ Un **secteur UAcr** correspondant à la cave coopérative.

Article UAr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les installations classées de seconde classe relevant de la législation en vigueur, et non visées à l'article UAr 2.
- Les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux.
- L'aménagement de terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes le caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales.
- Les carrières.
- Les travaux, installations et aménagements, prévus à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UAr 2.
- Dans le linéaire de diversité commerciale, identifié au plan de zonage et concernant les rez-de-chaussée des rues Général de Gaulle, Jules Ferry, rue de la République, et place Pasteur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les changements de destination, des locaux situés en rez-de-chaussée et en façade sur rue, à vocation de logement.

Article UAr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Rappel : Cette zone est soumise à des risques de mouvements de sol.
 - Aussi, sur l'ensemble de la zone UAr, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20 m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- Le **secteur UAri** est soumis à des risques de mouvements de sol et à des risques d'inondation faible. Aussi, sur l'ensemble de ce secteur :
 - une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux ;
 - le plancher le plus bas de toute nouvelle construction soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux ne doit pas être réalisé en dessous de la cote d'eau centennale en mètre NGF (*cf. document cartographique en annexe du règlement*).
- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation.
 - Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 (*cf. annexe au règlement*), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
 - L'extension l'aménagement, la restauration des bâtiments existants à condition que les travaux n'aggravent pas la non-conformité de ces bâtiments avec la réglementation applicable
 - Les constructions à usage hôtelier, sauf dans les secteurs UAb.
 - Les constructions à usage d'équipement public.
 - Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.
 - Les constructions à usage de bureaux ou de services.
 - Les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitations.
 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes, dans les conditions fixées par l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
 - les constructions liées à l'activité de la coopérative vinicole.
- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les installations classées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, tels que droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture liés à des garages, chaufferie collective...
 - L'extension ou la modification des installations classées existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.
 - Dans le secteur UAb sont admises :
 - ↳ les constructions à usage d'habitation dans les bâtiments existants ainsi que sur l'emprise des ruines cadastrées.
 - ↳ les constructions à usage agricole dans les bâtiments existants ainsi que sur l'emprise des ruines cadastrées
 - ↳ les piscines non couvertes.
 - Dans le secteur UAcr sont seules admises :
 - ↳ les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à l'activité de la cave coopérative (entrepôts, commerce, bureaux, activité industrielle, logement de fonction...).
 - Dans le linéaire de diversité commerciale, identifié au plan de zonage et concernant les rez-de-chaussée des rues Général de Gaulle, Jules Ferry, rue de la République, et place Pasteur, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ↳ les changements de destination des locaux, situés en rez-de-chaussée et en façade sur rue, à vocation d'artisanat et commerce de détail, restauration et hébergement hôtelier et touristique, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UAr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies de ramassage des ordures ménagères
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UAr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- Dans le secteur UAbr, à défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou source est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 m par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

⊙ Assainissement.

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré traitement.
- Dans le secteur UAbr les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article UAr 2 doivent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation en vigueur. L'accord préalable du SPANC est obligatoire. Ces dispositifs pourront se situer en dehors du secteur UAbr.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

⊙ Électricité et téléphone.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article UAr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UAr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - à une distance minimale supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RDN 7. La distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme en ce qui concerne la RDN 7. En cas d'extension des constructions existantes et légales situées dans la marge de recul, ou en cas de création d'annexes, la distance minimale par rapport à l'axe de la RDN7 est portée à 15 mètres. Un recul de 4 mètres du pied du talus est à respecter afin de permettre une circulation pour l'entretien et les secours.
 - à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour ces autres voies si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie.
- Dans le secteur UAar:
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies doit être conforme à la limite d'implantation et au polygone d'emprise maximale des constructions à respecter figurant au document graphique du PLU.
 - Toutefois, des retraits par rapport à la limite d'implantation sont autorisés mais ne pourront en aucun cas excéder 2 mètres et seront parallèles à la limite d'implantation telle que définie au plan de zonage.
- Dans les secteurs UAbr, l'implantation des constructions par rapport aux voies doit être conforme à la limite d'implantation et au polygone d'emprise maximale des constructions à respecter figurant au document graphique du PLU. Elle ne doit en aucun cas empiéter sur le domaine public actuel ou futur.
- Dans le secteur UAcr, l'implantation des constructions devra respecter une distance minimale de 4 mètres du pied du talus supportant la RDN7. L'implantation en limite ou en retrait de l'Avenue du Général de Gaulle est autorisée.

Article UAr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée.
- Au-delà de 15 mètres de profondeur, seules sont autorisées les constructions annexes : elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- Dans les secteurs UAar et UAbr, l'implantation des constructions doit être conforme au polygone d'emprise maximal défini au plan de zonage.
- Cet article n'est pas règlementé en secteur UAcr.

Article UAr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UAr 9 : Emprise au sol des constructions.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UAr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées en annexe 2-bis du présent règlement, applicable uniquement à la zone UAr.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur des immeubles limitrophes, sans pouvoir dépasser 12 mètres.
 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de service public non contigus à des constructions existantes.

Article UAr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

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

⊙ Dispositions particulières.

⊕ *Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre des bâtiments publics.*

▣ Volume.

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

▣ Couvertures.

◆ *Toitures.*

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés ; la pente doit se situer entre 27 et 35 %.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - les terrasses prises à l'intérieur des couvertures sous réserve de constituer moins de 20 % de l'emprise de la construction et d'être en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport aux voies ;
 - les verrières éventuellement en dépassement du plan de toiture sous réserve de constituer moins de 20 % de l'emprise de la construction.

◆ *Débords de la couverture.*

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle.
- La pose de la génoise doit être faite avec des tuiles de même ton que la façade.

◆ *Souches, superstructures d'ascenseurs.*

- Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

▣ Façades.

◆ *Percements.*

- Exception faite des locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.

◆ *Balcons.*

- Les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle, c'est-à-dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre.
- En aucun cas les balcons ne pourront excéder 80 cm de largeur maximum à compter du mur de façade.
- En outre ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 4,50 m à compter du niveau de la voie.

◆ *Ouvertures.*

- Elles seront obturées par des volets bois de préférence, à l'exclusion des volets roulants. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles. Les grilles de sécurité sont également de facture traditionnelle en fer forgé.

◆ *Enduits.*

- Les enduits de façades devront être réalisés avec un grain fin, de finition frotassée ou grattée :
 - soit revêtus d'une peinture minérale,
 - soit teintés dans la masse pour les mortiers de chaux.
- Les enduits « pierres à vue » sont autorisés dans le cas de restauration.
- Les textures seront choisies en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes et leur hauteur.

▣ Couleurs.

- La couleur des éléments de la construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) doit être choisie en concordance avec la palette chromatique de la commune disponible en mairie.

▣ Clôtures.

- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur de clôture d'une hauteur maximum de 2 mètres,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,90 mètre et d'une grille en fer ou d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes, et la hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs anti-bruit sont autorisés en bordure de la RDN7 à la double condition d'être plantés de végétaux côté RDN7 et d'avoir obtenu l'accord du gestionnaire de la voirie.

▣ Inscriptions publicitaires.

- Ne sont pas autorisées :
 - l'inscription publicitaire ou commerciale peinte directement sur les façades,
 - l'installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- En aucun cas, ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade. En outre ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 4,50 m à compter du niveau de la voie.
- Se référer aux prescriptions de la Charte des devantures commerciales (annexe 7).

▣ Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air, éoliennes.

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics et ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, leur implantation en façade sur rue est proscrite.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).
- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires pour la production d'Eau Chaude Sanitaire et les panneaux solaires photovoltaïques. Pour ces derniers, seules les tuiles solaires de coloris terre cuite sont autorisées : cette disposition ne concerne pas les bâtiments nécessaires aux équipements collectifs et services publics, et le secteur UAcr.
- Les éoliennes sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Article UAr 12 : Aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
 - Pour tout nouveau logement, une place de stationnement doit être créée.
 - ↳ Cette règle ne s'applique pas aux autres destinations.
- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15m², y compris les accès et dégagements.
- Les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement à une distance maximale de 300 mètres.

Article UAr 13 : Espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantations d'arbres d'essences locales.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
- Dans les secteurs portés au plan en bordure de la RDN 7, définis comme « plantation à réaliser », il sera planté une végétation constituée d'arbres d'essences locales et de bosquets visant à réduire l'impact visuel du talus de la RDN7.

Article UAr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UBr.

Caractère de la zone.

Cette zone urbaine périphérique de moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, correspond au prolongement du village. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics.

► Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Article UBr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les installations classées de seconde classe relevant de la législation en vigueur, et non visées à l'article UBr 2.
- Les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux.
- L'aménagement de terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes le caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales.
- Les carrières.
- Les travaux, installations et aménagements, prévus à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article UBr 2.

Article UBr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Rappel : Cette zone est soumise à des risques de mouvements de sol.
 - Sur l'ensemble de la zone UBr, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les constructions à usage d'habitation.
 - Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
 - L'extension l'aménagement, la restauration des bâtiments existants à condition que les travaux n'aggravent pas la non-conformité de ces bâtiments avec la réglementation applicable
 - Les constructions à usage hôtelier.
 - Les constructions à usage d'équipement public.
 - Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.
 - Les constructions à usage de bureaux ou de services.
 - Les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitations.
 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes, dans les conditions fixées par l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, tels que droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture liés à des garages, chaufferie collective...
- L'extension ou la modification des installations classées existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.

Article UBr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UBr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

⊙ Assainissement.

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

⊙ Électricité et téléphone.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article UBr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

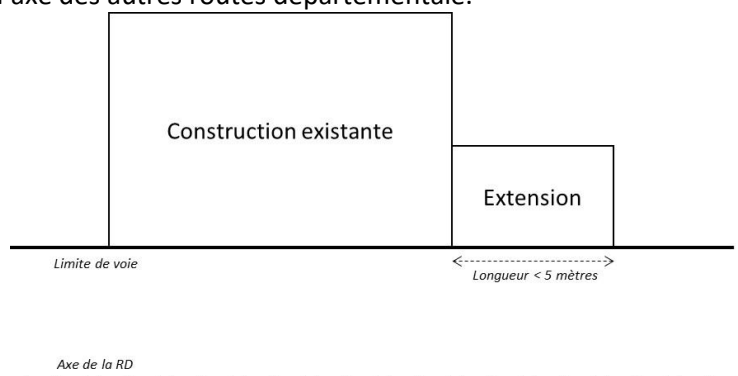
Article UBr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RDN 7, la distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation. En cas d'extension des constructions existantes et légalisées situées dans la marge de recul, ou en cas de création d'annexes, la distance minimale par rapport à l'axe de la RDN7 est portée à 15 mètres.
 - supérieure ou égale à 13,50 mètres de l'axe des autres routes départementales.

↳ Ce recul n'est pas imposé si le projet concerne une extension de construction existante en limite de voie et si la longueur totale du projet d'extension est inférieure à 5 mètres le long de la voie (*cf. schéma*).

- supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.



Article UBr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des annexes et piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

Article UBr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux piscines et ni aux annexes.
- Entre constructions principales, le recul à observer est :
 - soit \geq à 15 mètres ;
 - soit les constructions sont mitoyennes.
- Les annexes s'implantent plus librement sous réserve de respecter les autres règles du PLU.

Article UBr 9 : Emprise au sol.

- L'emprise des constructions est fixée à 20 %.

Article UBr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres (R+1).
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article UBr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable.

⊙ Clôtures.

- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur de clôture d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre et d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes, et la hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.

Article UBr 12 : Aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques (2 place par logement et 1 place pour 30 m² de surface de plancher de locaux liés à des activités).
 - Dans les lotissements ou groupes d'habitations il sera demandé 2 places de stationnement par logement dont 0,5 place pour les visiteurs.
 - Les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement à une distance maximale de 300 mètres.

Article UBr 13 : Espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations.

- Les espaces non bâtis doivent représenter au moins 60% du terrain constructible et être traités en espaces verts avec plantations d'essences locales.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain.
- Dans les secteurs portés au plan en bordure de la RDN 7, définis comme « plantation à réaliser », il sera planté une végétation constituée d'arbres d'essences locales et de bosquets visant à réduire l'impact visuel du talus de la RDN 7.

Article UBr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UCr.

Caractère de la zone.

Cette zone urbaine périphérique, de faible densité, où prédominent les maisons individuelles, est affectée principalement à l'habitat.

- ▶ Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Elle comprend :

- ▶ le secteur UCr qui relève de l'assainissement autonome ;
- ▶ le secteur UCar qui est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Article UCr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à usage hôtelier.
- Les établissements classés.
- Les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières.

Article UCr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Rappel : Cette zone est soumise à des risques de mouvements de sol. Sur l'ensemble de la zone UCr, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Une seule construction à usage d'habitation par unité foncière.
 - Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
 - Les constructions à usage d'équipement public.
 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU.
 - Les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitations.
 - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.

Article UCr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN. 7

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UCr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

⊙ Assainissement.

▣ Eaux usées.

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article UCr 2 doivent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation en vigueur. L'accord préalable du SPANC est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.
- Dans le secteur UCar toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

▣ Eaux pluviales.

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, seront dirigées vers des fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet par des canalisations enterrées.
- En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

⊙ Électricité et téléphone.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article UCr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UCr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

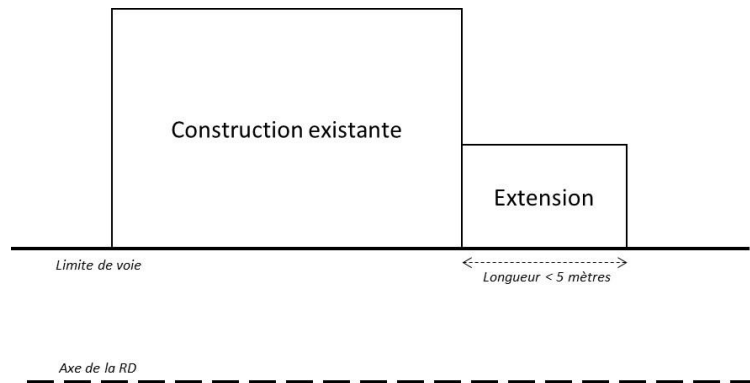
- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale :

→ supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RDN 7, la distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation. En cas d'extension des constructions existantes et légalisées situées dans la marge de recul, ou en cas de création d'annexes, la distance minimale par rapport à l'axe de la RDN7 est portée à 15 mètres.

→ supérieure ou égale à 13,50 mètres de l'axe des autres routes départementales ;

↳ ce recul n'est pas imposé si le projet concerne une extension de construction existante en limite de voie et si la longueur totale du projet d'extension est inférieure à 5 mètres le long de la voie (cf. schéma).

→ supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.



Article UCr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des annexes et piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

Article UCr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux piscines et ni aux annexes.
- Entre constructions principales, le recul à observer est :
 - Soit \geq à 15 mètres.
 - Soit les constructions sont mitoyennes.
- Les annexes s'implantent plus librement sous réserve de respecter les autres règles du PLU.

Article UCr 9 : Emprise au sol.

- L'emprise des constructions est fixée à 10%.

Article UCr 10 : Hauteur maximale des constructions.

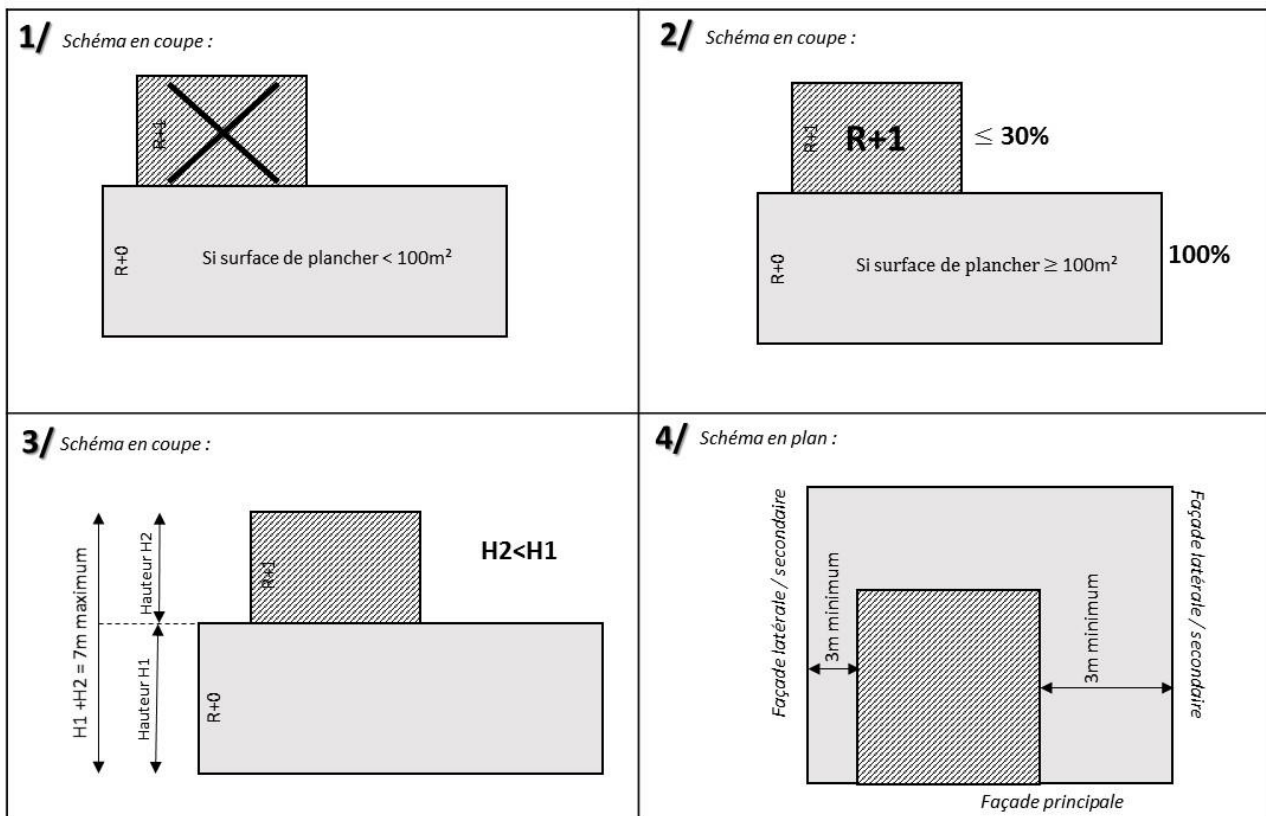
- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres (R+1).
 - Toutefois ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
 - Règle particulière si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies :
 - ↳ La surface de plancher du rez-de-chaussée (R+0) doit être supérieure ou égale à 100m² : tel que représenté sur le schéma 1/ ci-après.
 - ↳ La superficie de l'étage de la construction (R+1) ne pourra être supérieure à 30% de la surface de plancher du niveau R+0 : tel que représenté sur le schéma 2/ ci-après.
 - ↳ L'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H2 inférieure à celle du niveau R+0 : $H2 < H1$: tel que représenté sur le schéma 3/ ci-après.
 - ↳ L'étage de la construction (R+1) devra être en recul de minimum 3 mètres de façades latérales ou secondaires : tel que représenté sur le schéma 4/ ci-après.



Article UCr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable.

☉ Clôtures.

- Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres et d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Les murs d'accompagnement permettant la liaison entre un pilier de portail et la clôture ne pourront excéder 4 mètres de longueur.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes, et la hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs anti-bruit sont autorisés en bordure de la RDN7 à la double condition d'être plantés de végétaux côté RDN7 et d'avoir obtenu l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article UCr 12 : Aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques (2 places par logement et 1 place pour 30 m² de surface de plancher de locaux liés à des activités).
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations il sera demandé 2 places de stationnement par logement dont 0,5 place pour les visiteurs.
- Les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement à une distance maximale de 300 mètres.

Article UCr 13 : Espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations.

- Les espaces non bâtis doivent représenter au moins 80% du terrain constructible et être traités en espaces verts avec plantations d'essences locales.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain.

Article UCr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UDr.

Caractère de la zone.

Cette zone est affectée aux activités économiques comprenant des petites industries, des bureaux, des activités artisanales, commerciales et de services.

- ▶ Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Elle comprend :

- ▶ le secteur UDar, soumis à des règles architecturales particulières définissant la limite d'implantation des constructions ;
- ▶ le secteur UDb1r, soumis à des règles architecturales particulières définissant la limite d'implantation des constructions et leur hauteur (cf. article UD r 10) ;
- ▶ le secteur UDb1r, nouvellement ouvert à l'urbanisation et soumis à des règles architecturales particulières définissant la limite d'implantation des constructions et leur hauteur.

Article UDr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

Article UDr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Rappel : Cette zone est soumise à des risques de mouvements de sol. Sur l'ensemble de la zone UDr, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - pour l'ensemble de la zone UDr :
 - ↳ les constructions réservées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, ainsi que leurs annexes et entrepôts ;
 - ↳ les lotissements à usage artisanal ;
 - ↳ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ↳ les aires à usage de stationnement ;
 - pour le secteur UDb1r sont également admises les aires multi services : aire de lavage et bornes de remplissage.
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations admises ci-dessus, à raison d'un seul logement de 150 m² par établissement (inférieur ou égal à 30 % de la surface de plancher) contiguë ou compris dans le bâtiment artisanal ;
 - les constructions à usages d'équipement collectif et de bureaux liés aux activités de la zone ;
 - les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) ;
 - les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolation acoustique des bâtiments ;
 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.

Article UDr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privé.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres pour les voies à double sens. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UDr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

⊙ Assainissement.

▣ Eaux usées.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.
- Dans la zone UD les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation en vigueur. L'accord préalable du SPANC est obligatoire.
- En secteurs UDbr et UDb1r, les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- En secteur UDb1r, les eaux de lavage de l'aire multi services seront collectées et traitées sur le principe de l'ultrafiltration par charbon actif.

▣ Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, dirigées vers des dispositifs de régulation et de traitement, puis évacuées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

⊙ Électricité et téléphone.

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

Article UDr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

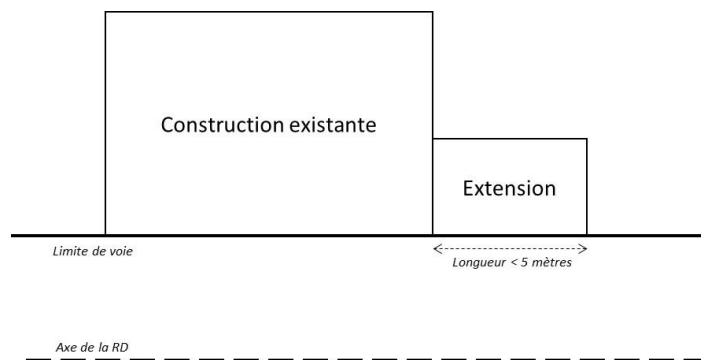
- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UDr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RDN 7, la distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation.
 - supérieure ou égale à 13,50 mètres de l'axe des autres routes départementale.

↳ Ce recul n'est pas imposé si le projet concerne une extension de construction existante en limite de voie et si la longueur totale du projet d'extension est inférieure à 5 mètres le long de la voie (cf. schéma).

- supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.



- Dans les secteurs UDar et UDb, les constructions devront respecter les limites d'implantation des constructions, définies le cas échéant au plan de zonage (règles architecturales particulières). Cette marge de recul définie par la limite d'implantation des constructions se substitue à la bande définie à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme en ce qui concerne la RDN 7.

Article UDr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ;
 - les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

Article UDr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UDr 9 : Emprise au sol.

- Pour les constructions autorisées, l'emprise est fixée à 50 %.
→ Cette disposition ne s'applique pas à l'aire multi services ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UDr 10 : Hauteur maximale des constructions.

⊕ *Les conditions ci-dessous ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

- Dans le secteur UDar, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.
- Dans le secteur UDbr, la hauteur des constructions toute superstructure comprise ne peut excéder la cote NGF de 247 m, soit une hauteur de 9 m.
- Dans le secteur UDb1r, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.
- En zone UDr (exceptés les secteurs UDar, UDbr et UDb1r) la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article UDr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions, par leur aspect extérieur et leur volume, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et sites avoisinants.
- Les constructions auront des volumes simples en référence aux typologies agricoles.
- Pour les entrepôts de grande envergure, des ruptures architecturales seront à envisager afin d'éviter de trop grandes masses (retraits ponctuels autorisés par rapport à l'alignement). Les aires de stockage devront être prévues à l'arrière des bâtiments et être le moins visibles possible depuis les voiries.

⊙ Dispositions particulières.

▣ Clôtures.

- Les types de clôtures sont les suivants :
 - la grille métallique, de hauteur 1,20 m et de couleur vert sombre sur un socle pierreux ou similaire de 0,40 m ;
 - le mur bahut en pierre ou similaire de hauteur 0,80 m surmonté d'un grillage d'une hauteur de 0,80 m, doublé de haie vive.
- Les murs de soutènement sont autorisés.
- Pour les Installations Classées Pour l'Environnement, les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.
- Les murs anti-bruit sont autorisés en bordure de la RDN7 à la double condition d'être plantés de végétaux côté RDN7 et d'avoir obtenu l'accord du gestionnaire de la voirie.

▣ Toitures.

⊕ *Cet article n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.*

- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être traitées avec soin, et peuvent servir à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- L'horizontalité est à privilégier, selon l'axe principal de vision depuis la RDN7. Toutefois, des toitures en structure arquée et shed, sont autorisées, dans la mesure où elles participent à l'amélioration de la qualité architecturale.
- Dans le cas de toitures en pente, la pente n'excédera pas 30% et le matériau utilisé sera la tuile ronde.

▣ Matériaux.

- Quel que soit le matériau utilisé, il sera mis en œuvre de telle sorte à privilégier l'horizontalité.
- Les bardages métalliques sont autorisés à condition que leur mise en œuvre respecte les préconisations précédentes. Les bardages bois sont autorisés pour les bâtiments de stockage.
- Les soubassements des bâtiments, seront différenciés de l'enveloppe des bâtiments en adoptant un aspect minéral. Leur hauteur ne dépassera pas 0,60 m.

▣ Couleurs.

- Les couleurs feront appel aux nuances rencontrées dans le paysage environnant :
 - les teintes claires et moyennes de vert, terre de sienne, gris, pour les façades, finition mat dans tous les cas ;
 - les teintes foncées de gris anthracite et de brun pour les huisseries et autres éléments d'accompagnement du bâti (support d'auvent, ...)

▣ Enseignes, pré enseignes, panneaux de publicité.

- Ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur absolue du bâtiment (9 mètres).

Article UDr 12 : Aires de stationnement.

- Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules liés aux activités et à la clientèle.
- La superficie à prendre en compte pour 1 place de parking est 25 m² (accès et dégagement compris).
- Tout parc de stationnement, aire de retournement doit être traité avec des plantations à raison de :
 - pour le stationnement des véhicules légers : 1 arbre de taille moyenne tous les 7,5 mètres ;
 - pour le stationnement des poids lourds : 1 arbre de taille haute tous les 10 mètres. Les essences à planter seront celles recommandées dans l'étude annexée au rapport de présentation.

Article UDr 13 : Espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations.

- Dans les secteurs portés au plan en bordure de la RDN 7, définis comme « plantation à réaliser », il sera planté une végétation constituée d'arbres d'essences locales et de bosquets visant à réduire l'impact visuel du talus de la RDN7.
- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts.
- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Article UDr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UFar.

Caractère de la zone.

La zone UFar couvre une partie de la ZAC de Roudai. D'une superficie d'environ 26 hectares, elle est destinée à recevoir principalement des maisons individuelles ou groupées. Elle occupe trois secteurs géographiques séparés entre eux par différentes parties du parcours de golf. Le nombre de logements est limité à 140.

► Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Article UFar 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Les créations d'installations classées.
- Les abris à caractère précaire quelles que soient leur nature et leur destination.
- Les dépôts de vieux matériaux et déchets, de vieilles ferrailles de voitures désaffectées, les dépôts et décharges de toute nature.
- Les carrières.
- Les territoires de camping, caravaning, et habitations légères de loisirs.

Article UFar 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

- Sur l'ensemble de la zone UFar, une étude géotechnique en raison des risques de mouvement de sol, est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration préalable.
- Sont notamment admises les constructions compatibles avec le caractère de la zone.
- La superficie de plancher totale maximale admise sur la zone est de 22 500 m².

Article UFar 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Toutes les constructions devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours contre l'incendie.
- Les voies de desserte devront former un espace collectif banalisé d'emprise variable avec ou sans trottoirs.
- Les cheminements piétons seront constitués de terre stabilisée gravillonnée ou dallée. Les accès sur les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.
- L'entrée de chaque propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des limites parcellaires sur voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie.
- Les différentes voies auront pour caractéristiques principales :
 - voies principales: plate-forme 8mètres avec chaussée de 6,50 mètres minimum ;
 - voies secondaires: plate-forme 6 mètres avec chaussée de 4 mètres minimum.

Article UFar 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau potable.

- Toute occupation et utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

⊙ Eaux usées assainissement.

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou toute occupation du sol.

⊙ Eaux pluviales.

- Suivant la topographie des terrains, les eaux pluviales seront soit évacuées sur la voie de desserte, soit enfouies dans le sol de façon à éviter tout ruissellement.

⊙ Électricité téléphone.

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles de téléphoniques doivent être réalisés en souterrain; aucune distribution aérienne ne sera acceptée, même durant la période de construction, même provisoirement.
- Les comptages seront abrités dans des coffrets insérés dans les maçonneries de portail ou de clôture (cf. article UFar 11).

Article UFar 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UFar 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées conformément aux tracés portés sur les plans annexés au Cahier des Charges de Cession des Terrains. A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 9 mètres par rapport à l'axe de la voirie.
- La partie nord de ce secteur UFar, qui est à l'entrée de la ZAC du côté de l'accès, se situe à plus de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A8.

Article UFar 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées conformément aux tracés portés sur les plans annexés au Cahier des Charges de Cessions de Terrains.
- L'implantation contre une ou deux limites séparatives est possible sous réserve de l'accord du propriétaire voisin concerné et seulement si les conditions suivantes sont respectées :
 - dans le cas d'édification d'un mur de soutènement en limite séparative: la hauteur de celui-ci ne devra pas dépasser 1,40 mètre mesuré au point le plus bas du terrain naturel ;
 - dans le cas d'édification d'un mur de soutènement de plus de 1,40 mètre de hauteur, celui-ci sera édifié au minimum à 5 mètres de la limite séparative et respecter la règle : $H=L$.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées contre les limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres sans être inférieure à 5 mètres.
- La distance à respecter vis à vis des limites de la zone UFdlr est de 10 mètres.

Article UFar 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFar 9 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions doit être conforme aux plans annexés au Cahier des charges des cessions des lots.
- Les piscines et leurs plages devront être à 2 mètres minimum des limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ; dans le cas contraire, elles seront soumises aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (cf. art. UFar 7).

Article UFar 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

⊕ Voir schéma en annexe 2-Ter.

- La hauteur comprise entre le sol naturel avant travaux et le plan de référence (à l'égout), qui lui est parallèle est de 3,50 mètres.
- Dans le cas de terrains pentus autorisant les constructions en cascades, chaque volume bâti devra respecter les règles de hauteur énoncées ci-dessus.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un ou plusieurs profils en long sur la longueur de la parcelle seront à fournir lors du dépôt du permis de construire sur le terrain naturel avant-projet et après projet avec indication des hauteurs des constructions, des clôtures et des murs de soutènement.

Article UFar 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

⊙ Aspect Général.

- Les constructions de toute nature, ainsi que les terrains non encore bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de l'environnement (protection incendie).
- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant au site et aux paysages naturels.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc., ne sont pas acceptées. La recherche de références horizontales et parallèles aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux doit être systématiquement recherchée tant pour les bâtiments que pour les aménagements extérieurs (murs, piscines, restanques, plates-formes...).

⊙ Toitures.

- Les faîtages dans le cas de toitures en pente, ainsi que les acrotères des toitures plates dans leurs plus grandes dimensions doivent être parallèles dans la mesure du possible aux courbes de niveaux (ou perpendiculaires à la ligne générale de la plus grande pente).
- Les toitures plates seront obligatoirement plantées d'espèces retombantes, sauf en ce qui concerne les terrasses directement accessibles depuis une pièce d'habitation. Dans les terrasses plantées, une tolérance de 20 % en surfaces non plantées est accordée pour permettre l'entretien des superstructures et des toitures. Les capteurs solaires doivent impérativement être intégrés dans un volume présentant un intérêt architectural.
- Les toitures non plates auront une pente inférieure à 35 %. En cas de mitoyenneté, la pente devra être la même pour les différentes constructions. Les constructions devront s'adapter aux projets de bâtiments ou aux bâtiments déjà réalisés, l'antériorité du projet se jugeant d'après la date de dépôt du permis de construire.
- Les antennes privées de télévision (au cas où un réseau commun câblé ne serait pas mis en place) seront dissimulées dans la mesure du possible et au nombre de 1 maximum par habitation ou par groupe d'habitation.

⊙ Façades.

- Elles doivent être réalisées:
 - soit en pierres plates posées à plat et non rejointoyées ;
 - soit en enduit traditionnel (teinte et finition à définir avec l'architecte conseil) ;
 - soit en béton brut.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un projet de polychromie des façades sera à annexer au permis de construire.

⊙ Menuiseries extérieures.

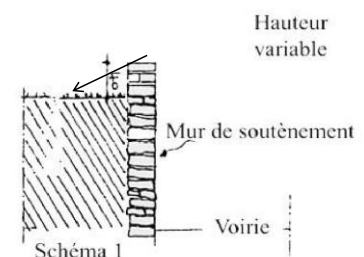
- Elles seront en bois ou en métal vernis ; leurs couleurs seront choisies dans une palette en harmonie avec les façades.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un projet de polychromie des façades sera à annexer au permis de construire.

⊙ Clôtures.

▣ Clôtures sur voies.

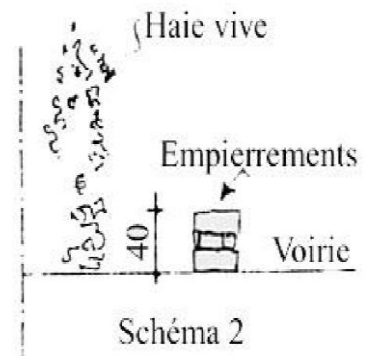
- Dans tous les cas, les clôtures en bois et grillages sont interdites, seules sont autorisées et selon les cas suivant :

→ le mur sera en pierre sèche ou enduit, il pourra avoir une hauteur variable qui ne pourra pas dépasser la hauteur du terrain à soutenir + 40 centimètres et respectera une hauteur maximale de 2 mètres. Conformément au schéma 1 ci-contre.

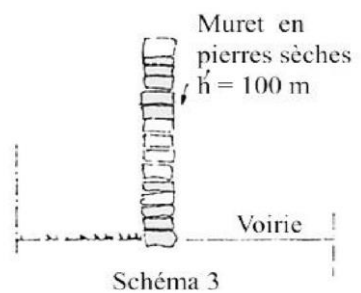


→ Dans les autres cas, la clôture sera :

- ↳ Soit un empierrement d'une hauteur maximale de 40 centimètres, avec possibilité de planter une haie vive en retrait d'une hauteur non réglementée. Conformément au schéma 2 ci-contre.



- ↳ Soit un mur en pierres sèches d'une hauteur maximale de 1 mètre, avec possibilité de planter une haie vive en retrait d'une hauteur non réglementée. Conformément au schéma 3 ci-contre.



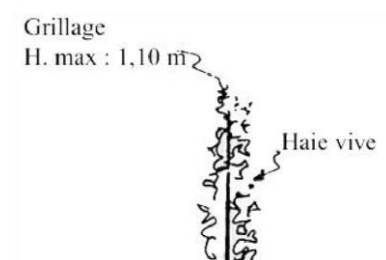
▣ Clôtures entre parcelles privées.

- Les clôtures entre parcelles privées ne sont pas obligatoires et seront réalisées en limite de propriété à la convenance des mitoyens en respectant une hauteur maximale: 0,60 mètres avec la possibilité de planter une haie vive en retrait. Elles pourront être :

- Soit formée d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 mètres avec la possibilité de planter une haie vive en retrait. Conformément au schéma ci-contre.



- Soit constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,10 mètre sans mur bahut et inséré dans une haie vive dont la hauteur respectera au moins celle du grillage. Conformément au schéma ci-contre.

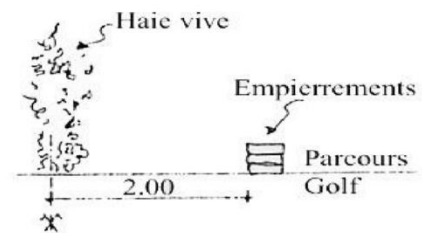


- Dans le cas où la construction nécessite l'édification d'un mur de soutènement : voir article UFar7 n°1.

▣ Clôtures entre parcelles privées et le parcours du Golf.

- Les clôtures entre parcelles privées et le parcours du Golf (secteur UFdlr) seront constituées d'un muret en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,40 mètres.
- Une haie vive pourra être plantée en retrait d'un minimum de 2 mètres du muret séparatif. Des piquets bancs seront plantés tous les 30 mètres matérialisant le hors-limite du parcours de golf, conformément au schéma ci-contre.

→ NOTA : Exemple de végétaux à planter pour les haies : lauriers roses, genêts, lauriers sauce, lauriers thym, troène...



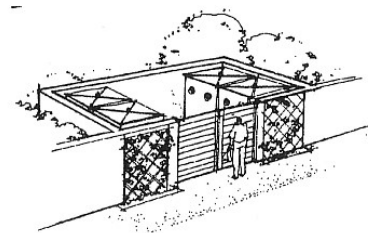
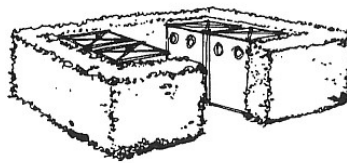
- En limite de propriété les végétaux plantés devant pousser, excepté à plus de 2 mètres de haut, devront être plantés à plus de 2,00 mètres de la limite séparative, exceptés dans le cas d'une entente préalable avec le voisin.
- Chaque propriétaire de lot doit réaliser ses haies de clôture et les entretenir.

⊙ Compteurs de comptage EDF et eau potable.

- Ils seront intégrés dans les murs des portails d'entrée (cf. article UFar 11).

⊙ Abris containers pour ordures ménagères.

Ils seront intégrés suivant les croquis ci-contre.



⊙ Portails.

- Les portails seront composés de 2 murs d'une largeur de 2 mètres maximum, en maçonnerie de pierres sèches ou traditionnelles avec une finition en enduit et d'un portail d'accès d'une largeur maximale de 3 mètres. La nature du portail est laissé libre choix au concepteur. Il pourra être prévu un portillon d'accès de même nature que le portail. La hauteur constante de l'ouvrage à respecter est de 2 mètres. Les murs comprendront les coffrets de comptage d'EDF et de l'eau potable, ainsi que la boîte aux lettres et un éclairage. Ils seront implantés entre 1,50 mètres et 2 mètres de la voie d'accès. Conformément au schéma ci-contre.

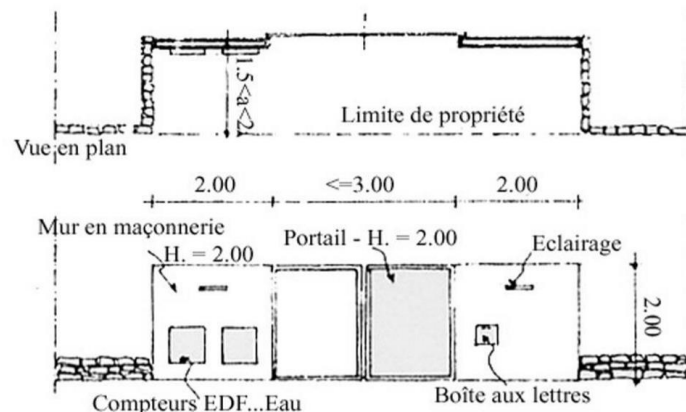


Schéma Portail

- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**

→ plans ou croquis du portail et de l'entrée sur voie avec indication des hauteurs respectées et des matériaux.

⊙ Panneaux de publicité.

- Il est interdit de placer des panneaux de publicité dans toute l'enceinte de la ZAC.

Article UFar 12 : Aires de stationnement.

- Pour chaque unité d'habitation, il sera prévu la possibilité de stationner au minimum deux véhicules automobiles à l'intérieur de la parcelle concernée, et une place supplémentaire pour chaque tranche de 100 m² dépassant les premiers 100 m² habitables.
- Les emplacements de parking conditionnent la délivrance du permis de construire.

Article UFar 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Les espaces non bâtis ou aménagés doivent être plantés.
- L'abattage des arbres est interdit, à l'exception de ceux situés à l'emplacement des voies et des constructions.
- Les arbres abattus doivent être remplacés immédiatement par des plantations équivalentes
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - Plan paysagé, échelle : 1/200^{ème}, avec indication des essences existantes et plantées, des mouvements de terre, des canalisations et branchements, des hauteurs et de la nature des murs de soutènement, nature des revêtements des sols extérieurs projetés, des surfaces d'espaces verts projetés en remplacement et en aménagement de l'implantation du bâti par rapport aux limites de parcelles.

Article UFar 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UFbr.

Caractère de la zone.

La zone UFbr couvre une partie de la ZAC de Roudai. D'une superficie d'environ 1 hectare, elle est destinée à recevoir principalement des constructions groupées réservées pour une occupation hôtelière, et/ou touristique. Il y est recherché un effet de groupement "en hameaux". Ce secteur s'étend à l'entrée sud-ouest de la ZAC à proximité du Club House du Golf.

► Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Article UFbr 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Les créations d'installations classées.
- Les abris à caractère précaire quelles que soient leur nature et leur destination ;
- Les dépôts de vieux matériaux et déchets, de vieilles ferrailles, de voitures désaffectées, les dépôts et décharges de toute nature.
- Les carrières.
- Les territoires de camping, caravaning, et habitations légères de loisirs.

Article UFbr 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

- Sur l'ensemble de la zone UFbr, en raison de risques de mouvement de sol, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux
- Sont notamment admises les constructions compatibles avec le caractère de la zone.
- La superficie de plancher totale maximale admise sur la zone est de 22 500 m².

Article UFbr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- 1 Toutes les constructions devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours contre l'incendie ;
- Les voies de desserte devront former un espace collectif banalisé d'emprise variable avec ou sans trottoirs ;
- Les cheminements piétons seront constitués de terre stabilisée, gravillonnée ou dallée ; 4 Les accès sur les voies doivent être aménagés de manière à ne créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics ;
- L'entrée de chaque propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des limites parcellaires sur voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie ;
- Les différentes voies auront pour caractéristiques principales:
 - voies principales: plate-forme 8 mètres avec chaussée de 6,50 mètres minimum ;
 - voies secondaires: plate-forme 6 mètres avec chaussée de 4 mètres minimum.

Article UFbr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau potable.

- Toute occupation et utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

⊙ Eaux usées assainissement.

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou toute occupation du sol.

⊙ Eaux pluviales.

- Suivant la topographie des terrains, les eaux pluviales seront évacuées sur la voie de desserte, soit enfouies dans le sol de façon à éviter tout ruissellement.

⊙ Électricité téléphone.

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain; aucune distribution aérienne ne sera acceptée, même durant la période de construction, même provisoirement.
- Les comptages seront abrités dans des coffrets insérés dans les maçonneries de portail ou de clôture (voir article UFbr 11).

Article UFbr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UFbr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées conformément aux tracés portés sur les plans annexés au Cahier des Charges de Cession des Terrains. A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 9 mètres par rapport à l'axe de la voirie.
- La partie nord de ce secteur UFbr qui est à l'entrée de la ZAC du côté de l'accès se situe à plus de cinquante mètres de l'axe de l'autoroute A8.

Article UFbr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées conformément aux tracés portés sur les plans annexés au Cahier des Charges de Cessions de Terrains.
- L'implantation contre une ou deux limites séparatives est possible, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin concerné et seulement si les conditions suivantes sont respectées :
 - Dans le cas d'édification d'un mur de soutènement en limite séparative: la hauteur de celui-ci ne devra pas dépasser 1,40 mètre mesuré au point le plus bas du terrain naturel.
 - Dans le cas d'édification d'un mur de soutènement de plus de 1,40 mètres de hauteur celui-ci sera édifier au minimum à 5 mètres de la limite séparative et respecter la règle H=L.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées contre les limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans être inférieure à 5 mètres.
- La distance à respecter vis à vis des limites de la zone UFdlr est de 10 mètres.

Article UFbr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFbr 9 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions doit être conforme aux plans annexés au Cahier des charges de Cession des Lots.
- Les piscines et leurs plages devront être à 2 mètres minimum des limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, dans le cas contraire ; elles seront soumises aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. UFbr7).

Article UFbr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

- Voir schéma en annexe 2-Ter.
- La hauteur comprise entre le sol naturel avant travaux et le plan de référence (à l'égout) qui lui est parallèle, est de 3,50 mètres. Dans le cas de terrains pentus autorisant les constructions en cascades, chaque volume bâti devra respecter les règles de hauteur énoncées ci-dessus.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire:**
 - Un ou plusieurs profils en long sur la longueur de la parcelle seront à fournir lors du dépôt du permis de construire sur le terrain naturel, avant-projet et après projet, avec indication des hauteurs des constructions, des clôtures et des murs de soutènement.

Article UFbr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

⊙ Aspect Général.

- Les constructions de toute nature, ainsi que les terrains non encore bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de l'environnement (protection incendie).
- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant au site et aux paysages naturels. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc., ne sont pas acceptées.
- La recherche de références horizontales et parallèles aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux doit être systématiquement recherchée tant pour les bâtiments que pour les aménagements extérieurs (murs, piscines, restanques, plates-formes...).

⊙ Toitures.

- Les faîtages dans le cas de toitures en pente, ainsi que les acrotères des toitures plates dans leurs plus grandes dimensions doivent être parallèles, dans la mesure du possible, aux courbes de niveaux (ou perpendiculaires à la ligne générale de la plus grande pente) :
 - Les toitures plates seront obligatoirement plantées d'espèces retombantes, sauf en ce qui concerne les terrasses directement accessibles depuis une pièce d'habitation. Dans les terrasses plantées, une tolérance de 20 % en surfaces non plantées est accordée pour permettre l'entretien des superstructures et des toitures. Les capteurs solaires doivent impérativement être intégrés dans un volume présentant un intérêt architectural.
 - Les toitures non plates auront une pente inférieure à 35 %. En cas de mitoyenneté, la pente devra être la même pour les différentes constructions. Les constructions devront s'adapter aux projets de bâtiments ou aux bâtiments déjà réalisés l'antériorité du projet se jugeant d'après la date de dépôt du permis de construire.
- Les antennes privées de télévision (au cas où un réseau commun câblé ne serait pas mis en place) seront dissimulées dans la mesure du possible et au nombre de 1 maximum par habitation ou par groupe d'habitation.

⊙ Façades.

- Elles doivent être réalisées :
 - Soit en pierres plates posées à plat et non rejointoyées ;
 - Soit en enduit traditionnel (teinte et finition à définir avec l'architecte conseil) ; Soit en béton brut.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un projet de polychromie des façades sera à annexer au permis de construire.

⊙ Menuiseries extérieures.

- Elles seront en bois ou en métal verni. Leur couleur sera choisie dans une palette en harmonie avec les façades.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un projet de polychromie des façades sera à annexer au permis de construire.

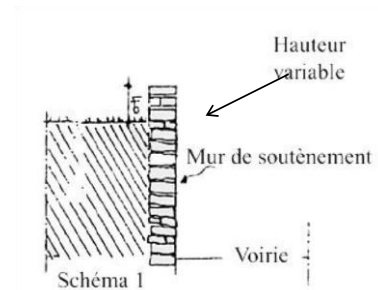
⊙ Clôtures.

▣ Clôtures sur voies.

- Dans tous les cas les clôtures en bois et grillages sont interdites, seules sont autorisées et selon les cas suivant :

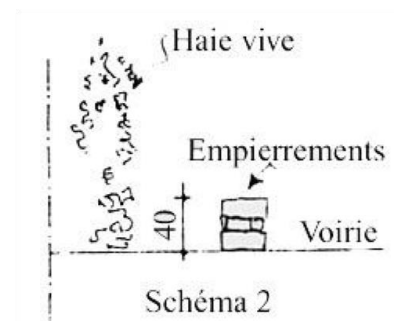
→ Dans le cas d'un mur de soutènement :

- ↳ le mur sera en pierre sèche ou enduit, il pourra avoir une hauteur variable qui ne pourra pas dépasser la hauteur du terrain à soutenir + 40 centimètres et respectera une hauteur maximale de 2 mètres. Conformément au schéma 1 ci-contre.

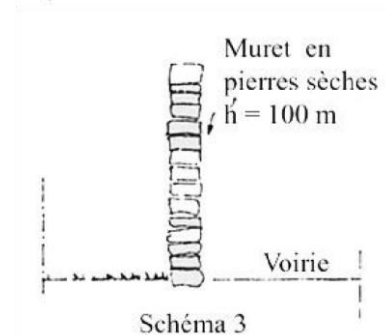


→ Dans les autres cas, la clôture sera :

- ↳ Soit un empierrement d'une hauteur maximale de 40 centimètres, avec possibilité de planter une haie vive en retrait d'une hauteur non réglementée. Conformément au schéma 2 ci-contre.



- ↳ Soit un mur en pierres sèches d'une hauteur maximale de 1 mètre, avec possibilité de planter une haie vive en retrait d'une hauteur non réglementée. Conformément au schéma 3 ci-contre.



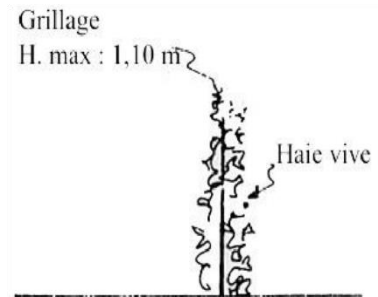
▣ Clôtures entre parcelles privées.

- Les clôtures entre parcelles privées ne sont pas obligatoires et seront réalisées en limite de propriété à la convenance des mitoyens en respectant une hauteur maximale: 0,60 mètres avec la possibilité de planter une haie vive en retrait. Elles pourront être:

- Soit formée d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 avec la possibilité de planter une haie vive en retrait. Conformément au schéma ci-contre.



- Soit constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,10 m sans mur bahut et inséré dans une haie vive dont la hauteur respectera au moins celle du grillage. Conformément au schéma ci-contre.

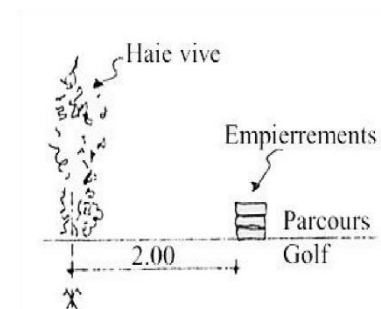


- Dans le cas où la construction nécessite l'édification d'un mur de soutènement : voir article UFbr 7.

☐ Clôtures entre parcelles privées et le parcours du Golf.

- Les clôtures entre parcelles privées et le parcours du Golf (secteur UFdr) seront constituées d'un muret en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. Une haie vive pourra être plantée en retrait d'un minimum de 2 mètres du muret séparatif. Des piquets blancs seront plantés tous les 30 mètres matérialisant le hors limite du parcours du golf. Conformément au schéma ci-contre.

→ NOTA: Exemple de végétaux à planter pour les haies : lauriers roses, genêts, lauriers sauce, lauriers thym, troène...



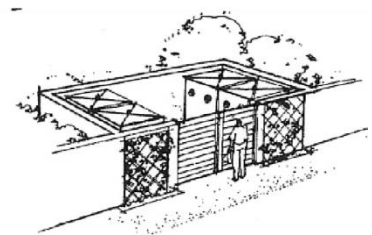
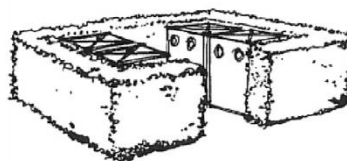
- En limite de propriété les végétaux plantés devant pousse, excepté à plus de 2 mètres de haut devront être plantés à plus de 2 mètres de la limite séparative, exceptés dans le cas d'une entente préalable avec le voisin.
- Chaque propriétaire de lot doit réaliser ses haies de clôture et les entretenir.

⊙ Compteurs de comptage EDF et eau potable.

- Ils seront intégrés dans les murs des portails d'entrée cf. article UFbr 11.

⊙ Abris containers pour ordures ménagères.

- Voir croquis ci-contre.



⊙ Portails.

- Les portails seront composés de 2 murs d'une largeur de 2 mètres maximum, en maçonnerie de pierres sèches ou traditionnelles avec une finition en enduit et d'un portail d'accès d'une largeur maximale de 3 mètres. La nature du portail est laissé libre choix au concepteur. Il pourra être prévu un portillon d'accès de même nature que le portail. La hauteur constante de l'ouvrage à respecter est de 2 mètres.
- Les murs comprendront les coffrets de comptage d'EDF et de l'eau Potable, ainsi que la boîte aux lettres et un éclairage. Ils seront implantés entre 1,50 mètres et 2 mètres de la voie d'accès. Conformément au schéma ci-contre.

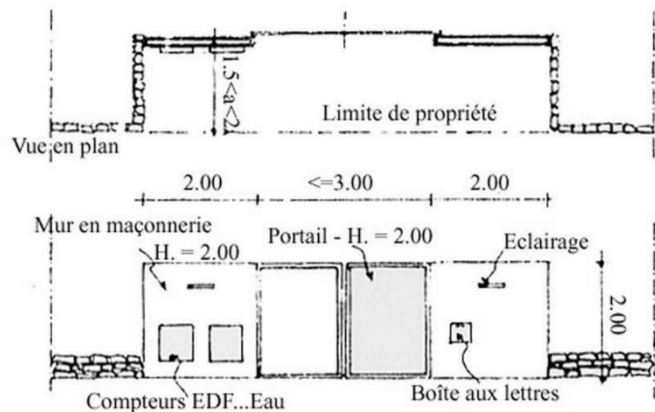


Schéma Portail

- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**

- plans ou croquis du portail et de l'entrée sur voie avec indication des hauteurs respectées et des matériaux.

⊙ Panneaux de publicité.

- Il est interdit de placer des panneaux de publicité dans toute l'enceinte de la ZAC.

Article UFbr 12 : Aires de stationnement.

- Pour chaque unité d'habitation, il sera prévu la possibilité de stationner au minimum deux véhicules automobiles à l'intérieur de la parcelle concernée, et une place supplémentaire pour chaque tranche de 100 m² dépassant les premiers 100 m² habitables.
- Les emplacements de parking conditionnent la délivrance du permis de construire.

Article UFbr 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Les espaces non bâtis ou aménagés doivent être plantés.
- L'abattage des arbres est interdit, à l'exception de ceux situés à l'emplacement des voies et des constructions.
- Les arbres abattus doivent être remplacés immédiatement par des plantations équivalentes.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - plan paysager, échelle : 1/200ème, avec indication des essences existantes et plantées, des mouvements de terre, des canalisations et branchements, des hauteurs et de la nature des murs de soutènement, nature des revêtements des sols extérieurs projetés, des surfaces d'espaces verts projetés en remplacement et en aménagement de l'implantation du bâti par rapport aux limites de parcelles.

Article UFbr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UFcr.

Caractère de la zone.

La zone UFcr couvre une partie de la ZAC de Roudai. D'une superficie d'environ 8 000 m², elle est destinée à recevoir des constructions soit individuelles, soit groupées. Elle occupe la partie ouest de la ZAC.

► Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Article UFcr 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Les créations d'installations classées.
- Les abris à caractère précaire quelles que soient leur nature et leur destination.
- Les dépôts de vieux matériaux et déchets, de vieilles ferrailles, de voitures désaffectées, les dépôts et décharges de toute nature.
- Les carrières.
- Les territoires de camping, caravaning, et habitations légères de loisirs.

Article UFcr 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

- Sur l'ensemble de la zone UFcr, en raison des risques de mouvement de sol, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux
- Sont notamment admises les constructions compatibles avec le caractère de la zone.
- La superficie de plancher totale maximale admise sur la zone est de 1 000 m².

Article UFcr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Toutes les constructions devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours contre l'incendie ;
- Les voies de desserte devront former un espace collectif banalisé d'emprise variable avec ou sans trottoirs ;
- Les cheminements piétons seront constitués de terre stabilisée, gravillonnée ou dallée ; 4 Les accès sur les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics ;
- L'entrée de chaque propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des limites parcellaires sur voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie ;
- Les différentes voies auront pour caractéristiques principales :
 - voies principales: plate-forme 8 mètres avec chaussée de 6,50 mètres minimum ;
 - voies secondaires: plate-forme 6 mètres avec chaussée de 4 mètres minimum.

Article UFcr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau potable.

- Toute occupation et utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

⊙ Eaux usées assainissement.

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou toute occupation du sol.

⊙ Eaux pluviales.

- Suivant la topographie des terrains, les eaux pluviales seront évacuées sur la voie de desserte, soit enfouies dans le sol de façon à éviter tout ruissellement.

⊙ Électricité téléphone.

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles de téléphoniques doivent être réalisés en souterrain; aucune distribution aérienne ne sera acceptée, même durant la période de construction, même provisoirement.
- Les comptages seront abrités dans des coffrets insérés dans les maçonneries de portail ou de clôture (voir article UFcr 11).

Article UFcr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UFcr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées conformément aux tracés portés sur les plans annexés au Cahier des Charges de Cession des Terrains.
- A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 9 mètres par rapport à l'axe de la voirie.
- La partie nord de ce secteur UFcr, qui est à l'entrée de la ZAC du côté de l'accès, se situe à plus de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A 8.

Article UFcr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées conformément aux tracés portés sur les plans annexés au Cahier des Charges de Cessions de Terrains.
- L'implantation contre une ou deux limites séparatives est possible sous réserve de l'accord du propriétaire voisin et seulement si les conditions suivantes sont respectées :
 - dans le cas d'édification d'un mur de soutènement en limite séparative: la hauteur de celui-ci ne devra pas dépasser 1,40 mètre mesuré au point le plus bas du terrain naturel ;
 - dans le cas d'édification d'un mur de soutènement de plus de 1,40 mètres de hauteur celui-ci sera édifier au minimum à 5 mètres de la limite séparative et respecter la règle: $H = L$.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées contre les limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans être inférieure à 5 mètres.
- La distance à respecter vis à vis des limites de la zone UFdlr est de 10 mètres.

Article UFcr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFcr 9 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions doit être conforme aux plans annexés au Cahier des charges des cessions des lots.
- Les piscines et leurs plages devront être à 2,00 mètres minimum des limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, dans le cas contraire, elles seront soumises aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. UFcr 7).

Article UFcr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur comprise entre le sol naturel avant travaux et le plan de référence (à l'égout), qui lui est parallèle, est de 3,50 mètres. Dans le cas de terrains pentus autorisant les constructions en cascades, chaque volume bâti devra respecter les règles de hauteur énoncées ci-dessus.
- Voir le schéma en annexe 2-Ter.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un ou plusieurs profils en long sur la longueur de la parcelle est à fournir lors du dépôt du permis de construire sur le terrain naturel avant-projet et après projet avec indication des hauteurs des constructions, des clôtures et des murs de soutènement.

Article UFcr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

⊙ Aspect Général.

- Les constructions de toute nature, ainsi que les terrains non encore bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de l'environnement (protection incendie).
- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant au site et aux paysages naturels. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc., ne sont pas acceptées.
- La recherche de références horizontales et parallèles aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux doit être systématiquement recherchée tant pour les bâtiments que pour les aménagements extérieurs (murs, piscines, restanques, plates-formes...).

⊙ Toitures.

- Les faitages dans le cas de toitures en pente, ainsi que les acrotères des toitures plates dans leurs plus grandes dimensions doivent être parallèles dans la mesure du possible aux courbes de niveaux (ou perpendiculaires à la ligne générale de la plus grande pente).
 - Les toitures plates seront obligatoirement plantées d'espèces retombantes, sauf en ce qui concerne les terrasses directement accessibles depuis une pièce d'habitation. Dans les terrasses plantées, une tolérance de 20 % en surfaces non plantées est accordée pour permettre l'entretien des superstructures et des toitures. Les capteurs solaires doivent impérativement être intégrés dans un volume présentant un intérêt architectural.
 - Les toitures non plates auront une pente inférieure à 35 %. En cas de mitoyenneté, la pente devra être la même pour les différentes constructions. Les constructions devront s'adapter aux projets de bâtiments ou aux bâtiments déjà réalisés l'antériorité du projet se jugeant d'après la date de dépôt du permis de construire.
- Les antennes privées de télévision (au cas où un réseau commun câblé ne serait pas mis en place) seront dissimulées dans la mesure du possible et au nombre de 1 maximum par habitation ou par groupe d'habitation.

⊙ Façades.

- Elles doivent être réalisées :
 - soit en pierres plates posées à plat et non rejointoyées ;
 - soit en enduit traditionnel (teinte et finition à définir avec l'architecte conseil) ;
 - soit en béton brut.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un projet de polychromie des façades sera à annexer au permis de construire.

⊙ Menuiseries extérieures.

- Elles seront en bois ou en métal verni. Leur couleur sera choisie dans une palette en harmonie avec les façades.
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - un projet de polychromie des façades sera à annexer au permis de construire.

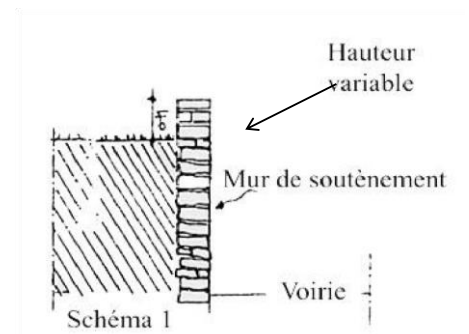
⊙ Clôtures.

▣ Clôtures sur voies.

- Dans tous les cas les clôtures en bois et grillages sont interdites, seules sont autorisées et selon les cas suivant :

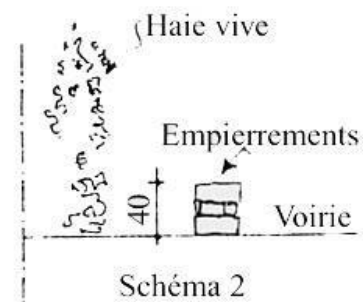
→ Dans le cas d'un mur de soutènement :

- ↳ le mur sera en pierre sèche ou enduit, il pourra avoir une hauteur variable qui ne pourra pas dépasser la hauteur du terrain à soutenir + 40 centimètres et respectera une hauteur maximale de 2 mètres, conformément au schéma 1 ci-contre ;

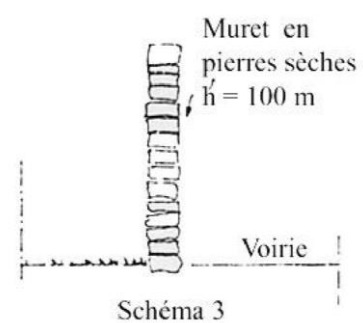


→ Dans les autres cas, la clôture sera :

- ↳ soit un empierrement d'une hauteur maximale de 40 centimètres, avec possibilité de planter une haie vive en retrait d'une hauteur non réglementée, conformément au schéma 2 ci-contre ;



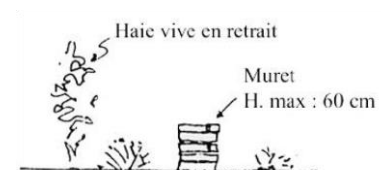
- ↳ soit un mur en pierres sèches d'une hauteur maximale de 1 mètre, avec possibilité de planter une haie vive en retrait d'une hauteur non réglementée, conformément au schéma 3 ci-contre.



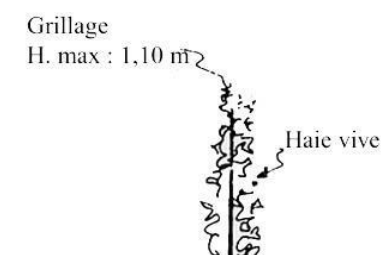
▣ Clôtures entre parcelles privées.

- Les clôtures entre parcelles privées ne sont pas obligatoires et seront réalisées en limite de propriété à la convenance, des mitoyens en respectant une hauteur maximale de 0,60 mètres avec la possibilité de planter une haie vive en retrait. Elles pourront être :

→ Soit formée d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec la possibilité de planter une haie vive en retrait, conformément au schéma ci-contre.



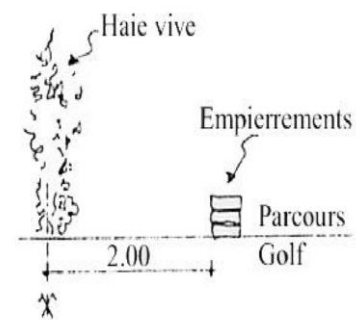
→ Soit constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,10 mètre sans mur bahut et inséré dans une haie vive dont la hauteur respectera au moins celle du grillage, conformément au schéma ci-contre.



- Dans le cas où la construction nécessite l'édification d'un mur de soutènement voir article UFcr 7.

▣ Clôtures entre parcelles privées et le parcours du Golf.

- Les clôtures entre parcelles privées et le parcours du Golf (secteur UFdlr) seront constituées d'un muret en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. Une haie vive pourra être plantée en retrait d'un minimum de 2 mètres du muret séparatif. Des piquets blancs seront plantés tous les 30 mètres matérialisant le hors limite du parcours du golf, conformément au schéma ci-contre.
 - NOTA: Exemple de végétaux à planter pour les haies lauriers roses, genêts, lauriers sauce, lauriers thym, troène....
- En limite de propriété les végétaux plantés devant pousser, excepté à plus de 2 mètres de haut devront être plantés à plus de 2 mètres de la limite séparative, exceptés dans le cas d'une entente préalable avec le voisin. Chaque propriétaire de lot doit réaliser ses haies de clôture et les entretenir.

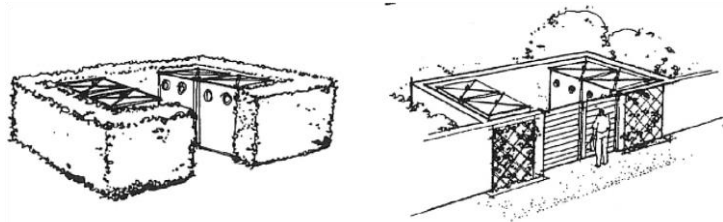


⊙ Compteurs de comptage EDF et eau potable.

- Ils seront intégrés dans les murs des portails d'entrée.

⊙ Abris containers pour ordures ménagères.

- Voir croquis ci-contre.



⊙ Portails.

- Les portails seront composés de 2 murs d'une largeur de 2 mètres maximum, en maçonnerie de pierres sèches ou traditionnelles avec une finition en enduit et d'un portail d'accès d'une largeur maximale de 3 mètres. La nature du portail est laissée libre choix au concepteur. Il pourra être prévu un portillon d'accès de même nature que le portail. La hauteur constante de l'ouvrage à respecter est de 2 mètres.
- Les murs comprendront les coffrets de comptage d'EDF et de l'eau potable, ainsi que la boîte aux lettres et un éclairage. Ils seront implantés entre 1,50 mètres et 2 mètres de la voie d'accès. Conformément au schéma ci-contre.

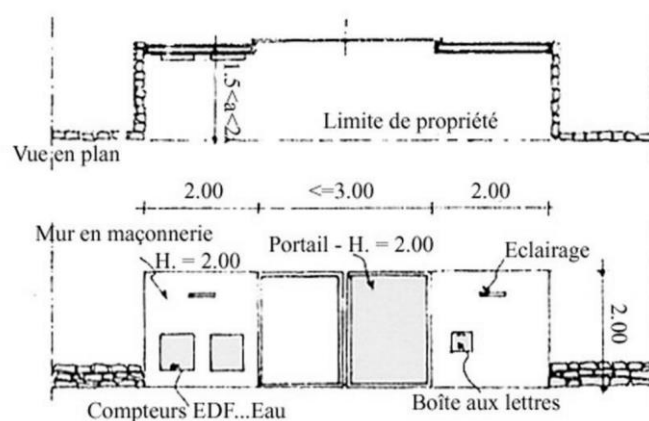


Schéma Portail

• Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :

- plans ou croquis du portail et de l'entrée sur voie avec indication des hauteurs respectées et des matériaux.

⊙ Panneaux de publicité.

- Il est interdit de placer des panneaux de publicité dans toute l'enceinte de la ZAC.

Article UFcr 12 : Aires de stationnement.

- Pour chaque unité d'habitation, il sera prévu la possibilité de stationner au minimum deux véhicules automobiles à l'intérieur de la parcelle concernée, et une place supplémentaire pour chaque tranche de 100 m² dépassant les premiers 100 m² habitables.
- Les emplacements de parking conditionnent la délivrance du permis de construire.

Article UFcr 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Les espaces non bâtis ou aménagés doivent être plantés.
- L'abattage des arbres est interdit, à l'exception de ceux situés à l'emplacement des voies et des constructions.
- Les arbres abattus doivent être remplacés immédiatement par des plantations équivalentes
- **Documents à remettre pour l'instruction du permis de construire :**
 - plan paysagé (échelle : 1/200ème), avec indication des essences existantes et plantées, des mouvements de terre, des canalisations et branchements, des hauteurs et de la nature murs de soutènement, nature des revêtements des sols extérieurs projetés, des surfaces d'espaces verts projetés en remplacement et en aménagement de l'implantation du bâti par rapport aux limites de parcelles.

Article UFcr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UFdlr.

Caractère de la zone.

La zone UFdlr couvre une partie de la ZAC de Roudai. Elle est interdite à toute nouvelle construction à usage d'habitation, elle est destinée au parcours de golf dans le périmètre de la ZAC. Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Article UFdlr 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UFdlr2 sont interdites.

Article UFdlr 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

- Sur l'ensemble de la zone UFdlr, en raison de risques de mouvement de sol, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- Nonobstant les dispositions de l'article UFdlr1, peuvent être autorisés :
 - La réalisation des équipements d'infrastructure d'intérêt général : voirie, murs, transformateurs, autocommutateurs, réservoirs, etc.
 - La réalisation de retenues d'eau.
 - La réalisation d'un parcours de golf.
 - La réalisation d'équipements légers d'accompagnement nécessaires à l'exploitation du golf.

Article UFdlr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies de ramassage des ordures ménagères.

Article UFdlr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

- Aucune distribution aérienne ne sera acceptée.

Article UFdlr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UFdlr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFdlr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées conformément aux tracés portés sur les plans annexés au Cahier des Charges de Cession de Terrains.
- L'implantation contre une ou deux limites séparatives est possible sous réserve de l'accord du propriétaire voisin concerné (à défaut celui du vendeur du terrain) et de l'Architecte chargé du contrôle architectural (cf. art.11).
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées contre les limites, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres sans être inférieure à 3 mètres.

Article UFdlr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFdlr 9 : Emprise au sol.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFdlr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur Absolue.

- La hauteur comprise entre le sol naturel avant travaux et le plan de référence (à l'égout) qui lui est parallèle est de 3,50 mètres.
→ Voir le schéma en annexe 2-Ter.

Article UFdlr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

⊙ Aspect général.

- Les constructions de toute nature, ainsi que les terrains non encore bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de l'environnement (cf. protection incendie).
- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant au site, et aux paysages naturels.
- La plus grande homogénéité est recherchée et l'Architecte de l'Aménageur sera chargé de conseiller les constructeurs et de contrôler les projets avant présentation de la demande de Permis de Construire qui devra obligatoirement être établie par un Architecte.

- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc. ne sont pas acceptées. La recherche de référence horizontales et parallèles aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux doit être systématiquement recherchée tant pour les bâtiments que pour les aménagements extérieurs (murs, piscines, restanques, plateformes, etc.). Les effets néo-provençaux doivent être écartés.

⊙ Toitures.

- Les faîtages dans le cas de toitures en pente, ainsi que les acrotères des toitures plates dans leurs plus grandes dimensions doivent être parallèles dans la mesure du possible aux courbes de niveau (ou perpendiculaires à la ligne générale de plus grande pente).
- Les toitures plates seront obligatoirement plantées d'espèces retombantes, sauf en ce qui concerne les terrasses directement accessibles depuis une pièce d'habitation. Dans les terrasses plantées, une tolérance de 20 % en surfaces non plantée est accordée pour permettre l'entretien des superstructures et des toitures. Les capteurs solaires doivent impérativement être intégrés dans un volume présentant un intérêt architectural.
- Les toitures non plates auront une pente inférieure à 35 %. En cas de mitoyenneté, la pente des toitures devra être la même pour les différentes constructions. Les constructeurs devront s'adapter aux projets de bâtiments au aux bâtiments déjà réalisés, l'antériorité du projet se jugeant d'après la date de dépôt du Permis de Construire.
- Les couvertures en amiante ciment ondulée ne sont pas acceptées. Les antennes privées de télévision (au cas où un réseau commun câblé ne serait pas mis en place) seront dissimulées dans la mesure du possible et au nombre de 1 maximum par habitation ou groupe d'habitation.

⊙ Façades.

- Les façades doivent être réalisées :
 - soit en pierres plates posées à plat et non rejointoyées ;
 - soit en enduit de teinte naturelle soutenue à l'exclusion du blanc pur ou de toutes les teintes vives ;
 - soit en béton brut de décoffrage architectonique : coffrage de planches de bois, béton cannelé, modénature de joint creux... à l'exclusion de panneaux lisses de plus de 2 m².

⊙ Menuiseries.

- Les menuiseries extérieures en bois ou en métal devront être soit vernies, soit de couleurs choisies dans une palette proposée par l'Aménageur et son Architecte. Une proposition précise d'une palette de couleur d'harmonie différente pourra être adoptée.

Article UFdlr 12 : Aires de stationnement.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFdlr 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UFdlr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UGr

Caractère de la zone.

Il s'agit d'une zone de protection de richesses économiques. Cette zone est réservée aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en particulier aux exploitations des carrières, aux installations de traitement nécessaires à la valorisation des matériaux de carrières et/ou BTP et aux activités connexes (centrale d'enrobés, centrale à béton, installation de concassage criblage et centre de tri du BTP...).

► Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.

Article UGr 1 : Les occupations et utilisation du sol interdites.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UGr 2 sont interdites.

Article UGr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Sur l'ensemble de la zone UGr, en raison des risques de mouvement de terrain, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- Rappels :
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.
 - Les travaux, installations et aménagements prévus à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.341-3 du code forestier.
- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les carrières, ballastières, gravières et dépôts de matériaux, ainsi que les installations connexes à ces activités, centrale à béton, centrale d'enrobé, préfabrication du béton etc. ;
 - les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires à l'exploitation, ainsi que les clôtures ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ;
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UGr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privé.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. c) toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UGr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
- Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements ou installations non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 m par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

⊙ Assainissement.

▣ Eaux usées.

- Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, sous réserve de l'agrément des services compétents, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités autorisée à l'article UGr 2 doit être raccordée à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation en vigueur, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les dispositions seront prises pour la récupération des huiles et carburants par des dispositifs étanches.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▣ Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de caniveau, fossé ou réseau, les eaux pluviales seront éliminées sur le terrain d'assiette, toutes dispositions seront prises dans ce sens (bassin de rétention...).
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UGr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UGr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou projetée.

Article UGr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UGr 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UGr 9 : Emprise au sol.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UGr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article UGr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**⊙ Dispositions générales.**

- Les constructions, par leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux sites et doivent présenter une unité de volume et de composition, notamment en ce qui concerne les formes et les couleurs.
- Les constructions auront des volumes simples en référence aux typologies agricoles.
- Pour les entrepôts de grande envergure, les typologies en U et en L sont préférables afin d'éviter de trop grandes masses.

⊙ Dispositions particulières.

▣ Toitures.

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- La pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- L'horizontalité est à privilégier, selon l'axe principal de vision depuis la voirie. Toutefois, des toitures en structure arquée et shed, sont autorisées.

▣ Matériaux.

- Quel que soit le matériau utilisé, il sera mis en œuvre de telle sorte à privilégier l'horizontalité.
- Les bardages métalliques sont autorisés à condition que leur mise en œuvre respecte les préconisations précédentes. Les bardages bois sont autorisés pour les bâtiments de stockage.
- Les soubassements des bâtiments, seront différenciés de l'enveloppe des bâtiments en adoptant un aspect minéral. Leur hauteur ne dépassera pas 60 centimètres.

▣ Couleurs.

- Les couleurs feront appel aux nuances rencontrées dans le paysage environnant, soit:
 - teintes vert, terre de sienne, et gris soutenu, pour les façades, finition mat dans tous les cas ;
 - teintes foncées de gris anthracite et de brun pour les huisseries et autres éléments d'accompagnement du bâti (support d'auvent...).

▣ Enseignes, pré enseignes, panneaux de publicité.

- Ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur absolue du bâtiment (9 mètres).

▣ Espaces extérieurs.

- Après exploitation les fronts de taille seront teintés pour s'intégrer avec la teinte des roches des massifs avoisinants ; les zones faiblement pentues seront végétalisées. Les teintes des constructions devront reprendre les teintes de l'environnement proche.

Article UGr 12 : Aires de stationnement.

- Il doit être aménagé sur le terrain, les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins des constructions.

Article UGr 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Durant l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état et revégétalisé.
- Toute décharge sauvage est interdite.

Article UGr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone UHr.

Caractère de la zone.

Cette zone urbaine périphérique, de très faible densité, où prédominent les maisons individuelles, est affectée principalement à l'habitat.

- ▶ Elle est soumise aux risques de mouvements de sol.
- ▶ Elle comprend un **secteur UHar** non raccordé au réseau d'assainissement.

Article UHr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UHr 2 sont interdites.

Article UHr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Sur l'ensemble de la zone UHr, en raison des risques de mouvement de terrain, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20 m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 (cf. annexe au règlement) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - les constructions à usage d'équipement public.
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitations.
- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - l'extension des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte ;
 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.

Article UHr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UHr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

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

⊙ Assainissement.

▣ Eaux usées.

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante. Dans le secteur **UHar**, les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article UHr 2 doivent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation en vigueur.
- L'accord préalable du SPANC est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

▣ Eaux pluviales.

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, seront, par des canalisations enterrées, conduites dans des bassins de rétention implantés sur le terrain d'assiette de la construction ; ils seront dimensionnés afin de pouvoir accueillir 100 litres d'eau par mètre carré de surface imperméabilisé.
 - L'aménagement d'un puits perdu / puits d'infiltration peut être admis à condition d'installer le puits dans la partie basse du terrain et à une distance des constructions au moins égale à la profondeur de ce puits, et d'éviter la proximité de végétaux au système racinaire important. La fonction essentielle du puits est d'amener les eaux de ruissellement vers un sol perméable. Un test de perméabilité du sol est recommandé pour dimensionner la capacité d'infiltration de l'ouvrage. Il convient d'adapter ses dimensions au projet : le volume de rétention du puits doit être de 40 l/m² imperméabilisé.
- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

⊙ Électricité et téléphone.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés de préférence en souterrain.

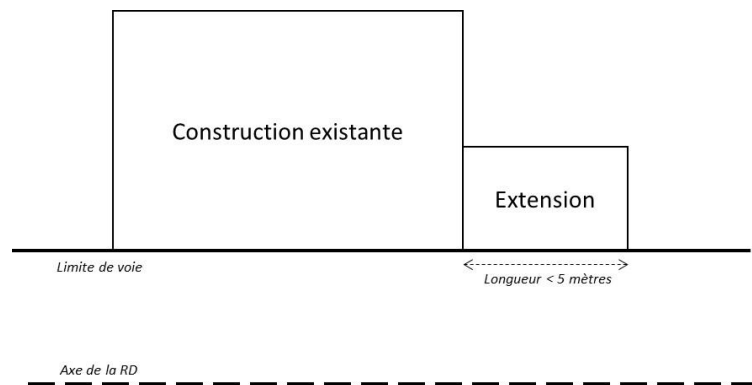
Article UHr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article UHr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RDN 7, la distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation. En cas d'extension des constructions existantes et légales situées dans la marge de recul, ou en cas de création d'annexes, la distance minimale par rapport à l'axe de la RDN7 est portée à 15 mètres.
 - supérieure ou égale à 13,50 mètres de l'axe des autres routes départementale ;
 - ↳ ce recul n'est pas imposé si le projet concerne une extension de construction existante en limite de voie et si la longueur totale du projet d'extension est inférieure à 5 mètres le long de la voie (cf. schéma).
 - supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.



Article UHr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ;
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres ;
 - la construction des annexes et piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - dans le cas de restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UHr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article UHr 9 : Emprise au sol.

- L'emprise des constructions est fixée à 10%.

Article UHr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres (R+1).
- Toutefois ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article UHr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable.

⊙ Clôtures.

- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur de clôture d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres et d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes, et la hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les murs anti-bruit sont autorisés en bordure de la RDN7 à la double condition d'être plantés de végétaux côté RDN7 et d'avoir obtenu l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article UHr 12 : Aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques (2 places par logement et 1 place pour 30 m² de surface de plancher de locaux liés à des activités).
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations il sera demandé 2 places de stationnement par logement dont 0,5 place pour les visiteurs.

Article UHr 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantations d'arbres d'essences locales.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
- Dans les secteurs portés au plan en bordure de la RDN 7, définis comme « plantation à réaliser », il sera planté une végétation constituée d'arbres d'essences locales et de bosquets visant à réduire l'impact visuel du talus de la RDN 7.

Article UHr 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones Agricoles.

Zone A.

Caractère de la zone.

La zone A comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- ▶ Elle comprend le secteur Ar soumis aux risques de mouvements de sol.
- ▶ Elle comprend le secteur Ari soumis aux risques de mouvements de sol et d'inondation.

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.
- L'extraction de terre y est strictement interdite.
- Dans la zone Ari, les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extensions, dépendances, garages, piscines) sont interdites.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- **Rappels.**
 - Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexe au règlement), sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
 - Risques de mouvement de sol.
 - ↳ Sur l'ensemble de la zone Ar, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
 - Risques d'inondation faible.
 - ↳ Sur l'ensemble de la zone Ari, le plancher le plus bas de la construction ne doit pas être réalisé en dessous de la cote d'eau centennale en mètre NGF (cf. annexe au règlement) pour toute nouvelle construction soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- **Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :**
 - À condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - ↳ les constructions à usage d'habitation, limitées à 250 m² de surface de plancher, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extensions, dépendances, garages, piscines...) sont limitées à 80 m² d'emprise ;
 - ↳ les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - ↳ les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
 - ↳ les installations classées ;
 - ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
 - À condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole : les affouillements et exhaussements du sol.

- À condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone : les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.
 - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - ↳ Ces équipements sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
 - ↳ Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ↳ L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
 - Les bâtiments désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. *Les nouvelles destinations et sous destinations sont encadrées par l'annexe 5 au règlement.* Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- **Dans le secteur Ari**, seules sont autorisées les constructions pour le logement du matériel, à condition :
 - qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande ;
 - qu'elles soient destinées à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol ;
 - qu'elles soient orientées selon le sens du courant et disposent sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0,20 mètre au-dessus de la côte de référence et perméables à l'eau sur au moins 70 % de ces parois.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privé.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 m par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

⊙ Assainissement.

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs. L'accord préalable du SPANC est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

⊙ Électricité Téléphone.

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8 et 75 m de part et d'autre de l'axe de la RDN 7. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ainsi qu'aux annexes ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25m de l'A8 et de la RDN7. Cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.
- Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10 m de l'axe des routes départementales, et à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ;
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres ;
 - la construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article A 9 : Emprise au sol.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif*

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable.

⊙ Clôtures.

- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Seuls sont autorisés :
 - les murets de pierres sèches ;
 - les clôtures végétales ;
 - les brises vues d'aspect naturel (exemples : paillons à tiges de roseaux, cannes de Provence, canisses, écorces de pin, tiges d'osier, bruyère, fibres de coco....) ;
 - les grillages à mailles souples.
- De plus, pour les clôtures non liées à l'activité agricole, les clôtures doivent être écologiquement perméables.

Article A 12 : Aires de stationnement.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article A 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières.

Zone N.

Caractère de la zone.

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques ; soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- ▶ Un secteur Nr1 soumis à des risques de mouvements de sol importants et de ravinements. Ce secteur est inconstructible.
- ▶ les secteurs Nr et Nr2, soumis à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, de plus de 20 m² d'emprise au sol, une étude géotechnique est recommandée.
- ▶ Un secteur Nri soumis à des risques élevés à très forts d'inondation.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.
- Les secteurs Nr1 et Nri sont inconstructibles.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Rappels.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.
 - Les travaux, installations et aménagements prévus à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.341-3 du code forestier.
 - Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexe au règlement), sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- **Sont admises dans les secteurs Nr et Nr2** que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Pour les constructions existantes :
 - ↳ les clôtures ;
 - ↳ les piscines ;
 - ↳ les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments ;
 - ↳ en cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des constructions existantes.
 - Pour les installations classées et sous réserve du respect de la législation en vigueur :
 - ↳ les installations annexées à une exploitation agricole ;
 - ↳ l'extension ou la transformation d'installations existantes.
 - Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, sylvicoles, pastorales existantes à la date de publication du PLU.

- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - ↳ Ces équipements sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Dans les secteurs Nr1 et Nri, toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite.

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression :
 - soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,
 - soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 m par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

⊙ Assainissement.

▣ Eaux usées.

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article N 2 doivent être raccordée à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
 - L'accord préalable du SPANC est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

▣ Eaux pluviales.

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, seront, par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.
- En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc.) depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être souterrains.

⊙ Citerne de gaz et gasoil.

- Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8 et 75 m de part et d'autre de l'axe de la RDN 7. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ainsi qu'aux annexes ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25 m de l'A8 et de la RDN 7.
 - ↳ Cette distance est portée à 35 m pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.
- Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10 m de l'axe des routes départementales, et à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ;
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres ;
 - la construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article N 9 : Emprise au sol.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Article N 11 : Aspect extérieur et aménagement de leurs abords.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable.

⊙ Clôtures.

- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Seuls sont autorisés :
 - les murets de pierres sèches ;
 - les clôtures végétales ;
 - les brises vues d'aspect naturel : paillons à tiges de roseaux, cannes de Provence, canisses, écorces de pin, tiges d'osier, bruyère, fibres de coco.... ;
 - les grillages à mailles souples.
- De plus, pour les clôtures non liées à l'activité agricole, les clôtures doivent être écologiquement perméables.

Article N 12 : Aires de stationnement.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone Nar.

Caractère de la zone.

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, correspondant à des zones partiellement urbanisées, où l'extension de l'habitat existant est autorisée.

- ▶ La zone Nar présente des risques de mouvement de sol.
- ▶ Elle comprend un **secteur Nari** soumis à des risques faibles d'inondation et à des risques de mouvements de sol.

Article Nar 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nar 2 sont interdites.

Article Nar 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Rappel :
 - Cette zone est soumise à des risques de mouvements de sol. Aussi, sur l'ensemble de la zone Nar, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20 m² d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.
 - **Le secteur Nari** est soumis à des risques de mouvements de sol et à des risques d'inondation faible, l'étude géotechnique est recommandée et de plus il est exigé que le plancher le plus bas de toute nouvelle construction soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux soit réalisé au-dessus de la cote d'eau centennale, en mètre NGF (cf. annexe au règlement).
- Sont soumises à des conditions particulières :
 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009.
 - –Les travaux, installations et aménagements prévus à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.341-3 du code forestier.
 - les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexe au règlement), sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans la zone Nar :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - ↳ en cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes ;
 - ↳ les clôtures ;
 - ↳ les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments ;
 - ↳ les travaux confortatifs et l'extension des constructions à usage d'habitation, existantes légalement à la date d'approbation du PLU et disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m². Une extension est un agrandissement d'une construction, l'ensemble formant un seul et même volume,

à l'intérieur duquel il est possible de circuler librement d'une pièce à l'autre sans passer par l'extérieur ;

- ▶ ces travaux d'extension pourront être réalisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
- ▶ cette autorisation d'agrandissement n'est pas renouvelable ;

- pour les installations classées ou non et sous réserve du respect de la législation en vigueur :
 - ↳ les installations annexées à une exploitation agricole ;
 - ↳ l'extension ou la transformation d'installations existantes ;
- sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agro-sylvo-pastorales existantes à la date de publication du PLU, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, et les équipements publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les bâtiments désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. *Les nouvelles destinations et sous destinations sont encadrées par l'annexe 6 au règlement.* Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Dans le secteur Nari, inondable :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - ↳ les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments ;
 - ↳ en cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes ;
 - ↳ les travaux confortatifs et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, existantes légalement à la date d'approbation du plu et disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m². une extension est un agrandissement d'une construction, l'ensemble formant un seul et même volume, à l'intérieur duquel il est possible de circuler librement d'une pièce à l'autre sans passer par l'extérieur ;
 - ↳ ces travaux d'extension pourront être réalisés dans la limite de 30% de la surface initiale sans dépasser une surface de plancher totale de 200 m², sous conditions qu'ils soient effectués au-dessus du niveau de la côte d'eau de la crue centennale ;
 - ↳ cette autorisation d'agrandissement n'est pas renouvelable ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article Nar 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée/
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. c) Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Nar 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article Nar 2, peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

⊙ Assainissement.

▣ Eaux usées.

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article Nar 2 doivent être raccordées à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
→ L'accord préalable du SPANC est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

▣ Eaux pluviales.

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, seront, par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.
- En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc.) depuis les voies publiques jusqu'aux constructions, doivent être souterrains.

⊙ Citerne de gaz et gasoil.

- Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Article Nar 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article Nar 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines, aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- Les constructions autorisées à l'article Nar 2 rentrant dans le champ des exceptions prévues à l'article L111-6 devront être implantées à une distance minimale supérieure à 35 m de part et d'autre de l'axe de la RDN 7.

Article Nar 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ;
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres ;
 - la construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

Article Nar 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Nar 9 : Emprise au sol.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Nar 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif*

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Article Nar 11 : Aspect extérieur et aménagement de leurs abords.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable.

⊙ Clôtures.

- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Seuls sont autorisés :
 - les murets de pierres sèches ;
 - les clôtures végétales ;
 - les brises vues d'aspect naturel : paillons à tiges de roseaux, cannes de Provence, canisses, écorces de pin, tiges d'osier, bruyère, fibres de coco... ;
 - les grillages à mailles souples.
 - Les murs anti-bruit sont autorisés en bordure de la RDN7 à la double condition d'être plantés de végétaux côté RDN7 et d'avoir obtenu l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article Nar 12 : Aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques (2 places par logement et 1 place pour 30 m² de surface de plancher de locaux liés à des activités).

Article Nar 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers.
- Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations d'arbre de haute tige.

Article Nar 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Zone Nbr.

Caractère de la zone.

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, où les activités d'accueil liées au tourisme et aux sports et loisirs sont autorisées.

Elle comprend 4 secteurs, soumis à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, de plus de 20 m² d'emprise au sol, une étude géotechnique est recommandée :

- ▶ un **secteur Nbar** réservé au parcours de golf 18 trous sur le site de Barbaroux, (secteur qui a la particularité d'être en partie prolongé sur la commune de Brignoles), et aux constructions directement liées et nécessaires à leur fonctionnement (club-house, hangar à matériel, etc.) ;
- ▶ un **secteur Nbbrr** réservé au parc d'activité de loisirs en forêt ;
- ▶ un **secteur Nbcrr** réservé à une zone de sports et loisirs ;
- ▶ un **secteur Nbdrr** affecté aux activités d'hébergement et de restauration.

Article Nbr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nbr 2 sont interdites.

Article Nbr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Sont soumises à conditions particulières :
 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2009;
 - Les travaux, installations et aménagements prévus à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.341-3 du code forestier.
 - les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexe au règlement), sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 01/08/2014, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - les installations et travaux divers (art.R.421-23 du code de l'urbanisme) ;
 - **dans le secteur Nbar**, les constructions directement liées et nécessaires au fonctionnement des parcours de golf (club-house, hangar à matériel et locaux techniques annexes...), à l'exclusion des structures d'hébergement ;
 - **dans le secteur Nbbrr**, les constructions liées au parc d'activité de loisirs en forêt (logement de gardien, enclos, buvette, restaurant et bâtiments techniques, aires de stationnement, etc.). Il est prévu un maximum de 1700 m² de surface de plancher sur la totalité du secteur ;
 - **dans le secteur Nbcrr**, les constructions liées à la zone de sport et de loisirs (plan d'eau, terrains de sport, aires de stationnement etc.) ;
 - **dans le secteur Nbdrr**, les constructions liées à l'activité de restauration et d'hébergement. Il est prévu un maximum de 2800 m² de surface de plancher sur la totalité du secteur.

Article Nbr 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention de servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Toute création d'accès est interdite sur la RDN 7.

⊙ Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 4 mètres. Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Nbr 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

⊙ Eau.

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

⊙ Assainissement.

▣ Eaux usées.

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article Nbr 2 doivent être raccordée à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
→ L'accord préalable du SPANC est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

▣ Eaux pluviales.

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, seront, par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.
- En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc. ...) depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être souterrains.

⊙ Citerne de gaz et gasoil.

- Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Article Nbr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Article Nbr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines, aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

⊕ *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux exceptions prévues à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.*

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - supérieure ou égale à 35 m de part et d'autre de l'axe de la RDN 7 ;
 - ↳ la distance de 35 m est réduite à 25 m pour les constructions à usage autre que l'habitation ;
 - supérieure ou égale à 75 m de part et d'autre de l'axe de l'A8 (pour le secteur Nbrdr) ;
 - supérieure ou égale à 10 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales ;
 - supérieure ou égale à 5 m de part et d'autre de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article Nbr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ;
 - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres ;
 - la construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

Article Nbr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Nbr 9 : Emprise au sol.

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Nbr 10 : Hauteur maximale des constructions.

- Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

⊙ Conditions de mesure.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- Les conditions de mesures sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement.

⊙ Hauteur absolue.

⊕ *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Article Nbr 11 : Aspect extérieur et aménagement de leurs abords.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que les dispositifs visant à renforcer les économies d'énergie et le développement durable.

Article Nbr 12 : Aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques :
 - 2 places par logement et 1 place pour 30 m² de surface de plancher de locaux liés à des activités,
 - et 1 place pour 50 m² de surface de plancher de locaux liés à des activités hôtelières ou de restauration.

Article Nbr 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers.
- Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations d'arbre de haute tige.

Article Nbr 14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Titre 5 : Annexes au règlement.

Annexe n°1 : Arrêté préfectoral du 01 août 2014 Classement des voies bruyantes.



PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service environnement
et forêt

Pôle environnement
et cadre de vie

Toulon, le 01 AOUT 2014

ARRETE PREFECTORAL

portant approbation
de la révision du classement sonore
des infrastructures de transports terrestres (ITT)
des routes départementales (RD)
du département du Var

LE PREFET DU VAR

Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L.571-1 et suivants, R.571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L.572-1 et suivants, R.572-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.123-13, R.123-14, R.123-22 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.111-11, L.111-11-1, L.111-11-2, R.111-4-1 ;

page 1 /8

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001 publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assorti des pièces annexées ;

Vu la saisine du gestionnaire tout au long de la procédure, à savoir le Conseil Général du Var pour le réseau routier dénommé route départementale, et notamment la dernière consultation de présentation des résultats en date du 05 mars 2014 ;

Vu l'avis des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés suite à leur saisine en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu l'avis des communes concernées suite à leur consultation pour une durée de 3 mois en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études Bureau Veritas en date du 18 décembre 2013 et la dernière version corrigée du 12 juin 2014 ;

Vu l'appui technique en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage apporté par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Méditerranée tout au long de la procédure et la validation des résultats obtenus le 19 décembre 2013 ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont le dernier en date du 28 mai 2013 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Var ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1 : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée "rapport de classement" composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

ARTICLE 2 : infrastructures concernées

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relève du réseau routier dénommé route départementale (RD).

Toutes les routes départementales du Var ne font pas l'objet d'un classement ; seules les voies (ou tronçon(s) de voies) concernées sont recensées.

N° vote	Communes
D67	LA GARDE, LA FARLEDE
D68	POURRIERES
D74	LE PLAN-DE-LA-TOUR, SAINTE-MAXIME
D76	CARQUEIRANNE, LA CRAU
D81	GAREOULT, ROCBARON
D82	LA CADIERE-D'AZUR, LE CASTELLET
D86	LA GARDE, LA VALETTE-DU-VAR, LE PRADET
D87	SAINT-CYR-SUR-MER
D91	LES ARCS-SUR-ARGENS
D92	OLLIOULES, TOULON
D93	RAMATUELLE, SAINT-TROPEZ
D97	CARNOULES, CUERS, GONFARON, LA FARLEDE, LA VALETTE-DU-VAR, LE LUC-EN-PROVENCE, PIGNANS, PUGET-VILLE, SOLLIES-PONT, TOULON
D98	BORMES-LES-MIMOSAS, COGOLIN, GASSIN, HYERES, LA CRAU, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA MOLE, LA VALETTE-DU-VAR, SAINT-TROPEZ
D98B	FREJUS
D100	FREJUS, SAINT-RAPHAEL
D100A	FREJUS
D125	LE MUY
D197	HYERES
D198	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D206	OLLIOULES
D211	SANARY-SUR-MER
D241	BORMES-LES-MIMOSAS
D246	LA VALETTE-DU-VAR
D276	HYERES, LA CRAU
D298	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D298C	BORMES-LES-MIMOSAS
D412	PIERREFEU-DU-VAR
D442	CARQUEIRANNE
D554	BELGENTIER, BRIGNOLES, FORCALQUEIRET, GAREOULT, GINASSERVIS, HYERES, LA CRAU, LA FARLEDE, LE VAL, MEOUNES-LES-MONTRIEUX, NEOULES, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, VINON-SUR-VERDON
D557	DRAGUIGNAN, FLAYOSC, VILLECROZE
D558	COGOLIN, GRIMAUD, LA GARDE-FREINET, LE CANNET-DES-MAURES
D559	BANDOL, BORMES-LES-MIMOSAS, CARQUEIRANNE, CAVALAIRE-SUR-MER, COGOLIN, FREJUS, GASSIN, GRIMAUD, HYERES, LA CADIERE-D'AZUR, LA CROIX-VALMER, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA SEYNE-SUR-MER, LE LAVANDOU, LE PRADET, LE RAYOL-CANADEL-SUR-MER, OLLIOULES, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-CYR-SUR-MER, SAINTE-MAXIME, SAINT-RAPHAEL, SANARY-SUR-MER, SIX-FOURS-LES-PLAGES, TOULON
D559A	HYERES, LA LONDE-LES-MAURES
D559B	BANDOL, LA CADIERE-D'AZUR, LE BEAUSSET, LE CASTELLET
D559BIS	TOULON
D560	BARJOLS, BRUE-AURIAC, NANS-LES-PINS, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, SAINT-ZACHARIE, SALERNES, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, VILLECROZE
D560A	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

N° voie	Communes
D562	CALLIAN, DRAGUIGNAN, ENTRECASTEAUX, FAYENCE, LE VAL, LE THORONET, LORGUES, MONTAUROUX, SAINT-ANTONIN-DU-VAR, TOURRETTES,
D563	FAYENCE
D616	SIX-FOURS-LES-PLAGES
D642	TOULON
D825	LE MUY
D952	VINON-SUR-VERDON
D955	DRAGUIGNAN
D1555	DRAGUIGNAN, LA MOTTE, LE MUY, LES ARCS, TRANS-EN-PROVENCE
D1559	SAINT-CYR-SUR-MER
D2008	TOULON
D2026	LA SEYNE-SUR-MER
D2086	LE PRADET
D2554	BRIGNOLES
Déviation	BANDOL
Déviation	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
Déviation	VIDAUBAN
Projet de déviation	BELGENTIER
Projet de déviation	LA GARDE-FREINET
Projet de déviation	LA MOLE
Projet de déviation	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Projet de déviation	SAINT-ZACHARIE
Projet de déviation	GRIMAUD, SAINTE-MAXIME
Projet de contournement	PIERREFEU-DU-VAR

ARTICLE 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au RAA, d'un recours gracieux auprès du Préfet et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnés à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001.

ARTICLE 10 : exécution et transmission

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var, l'exploitant à savoir le Président du Conseil Général, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

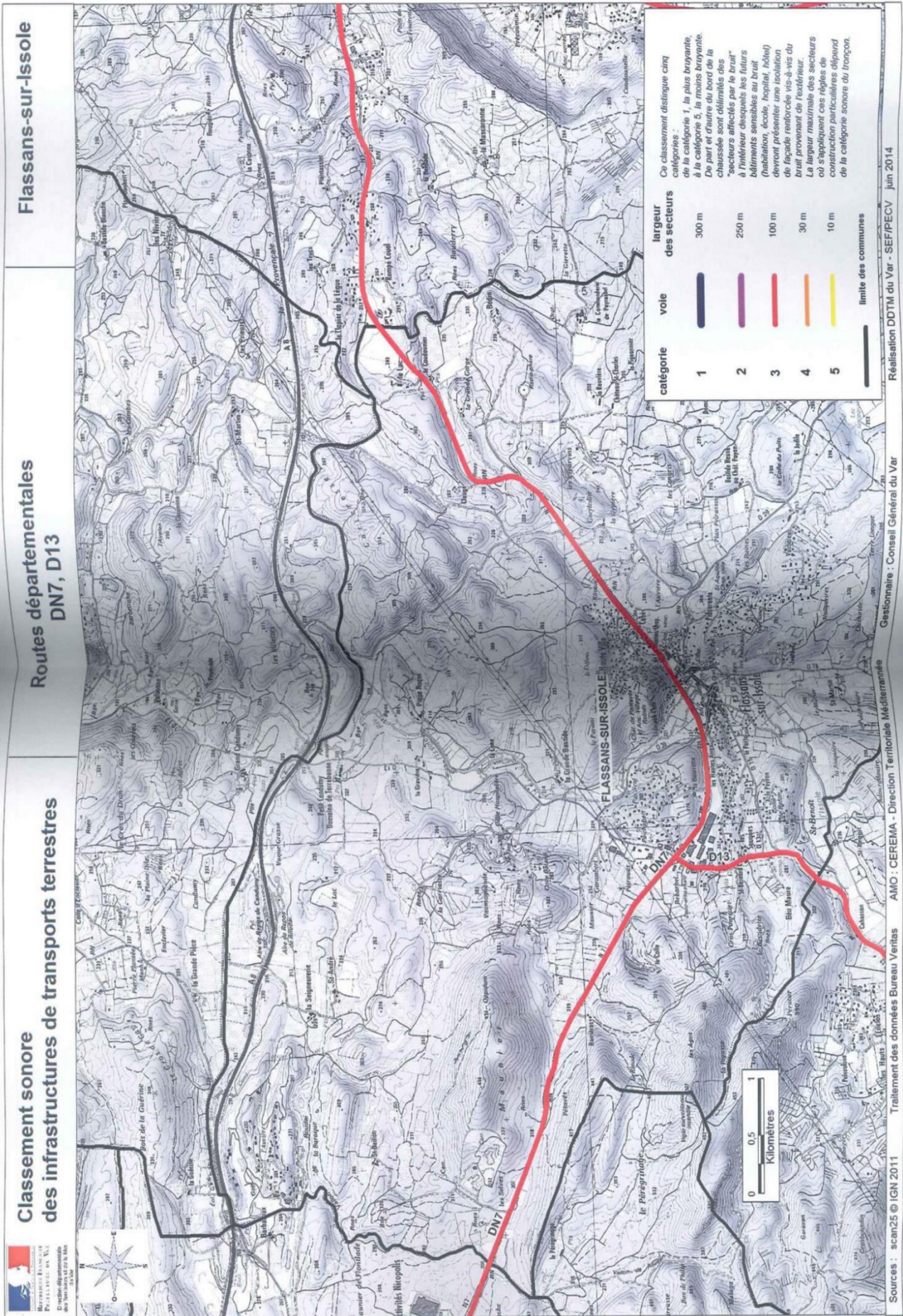
Le présent arrêté sera, en outre, transmis en copie:

- au Ministre d'État, Ministre de l'Écologie, du Développement Durables et de l'Énergie (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport et infrastructure (STI) ;
- au Directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au Directeur de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au Directeur des Routes du Conseil Général du Var ;
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au Président de l'association des Maires du Var ;
- aux Maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la DDTM du Var – service environnement et forêt – pôle environnement et cadre de vie.

Fait à TOULON, le 01 AOUT 2014
LE PREFET DU VAR

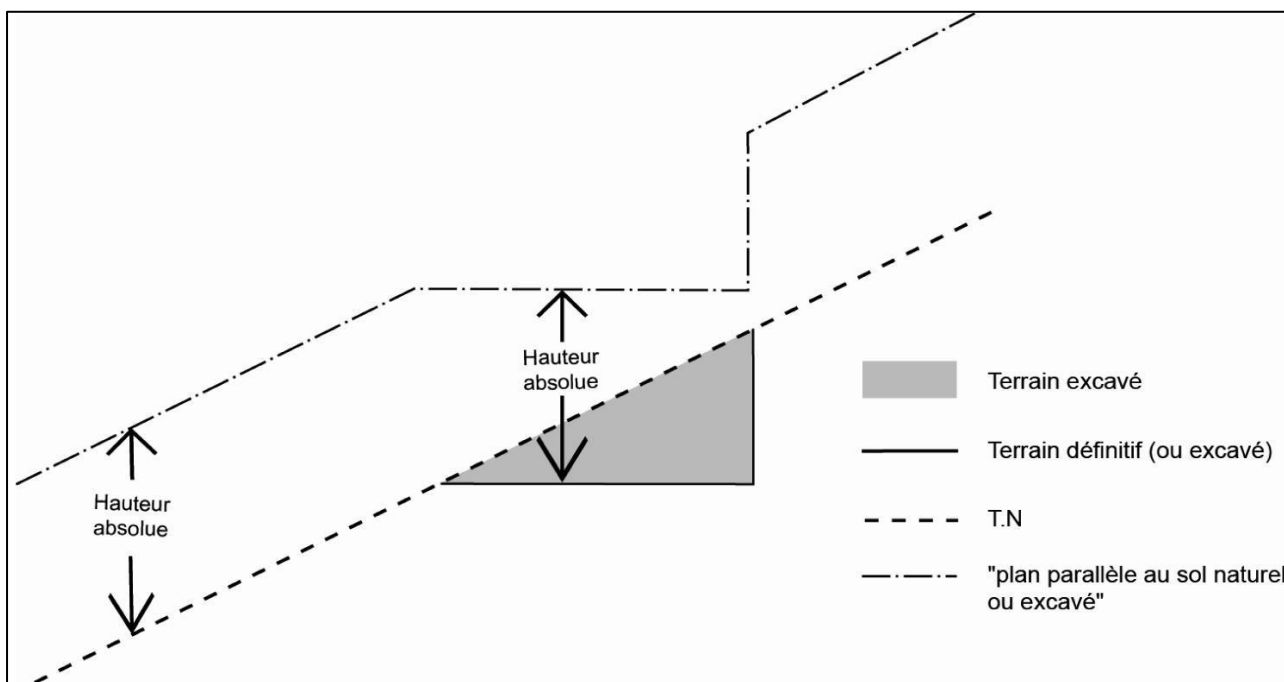
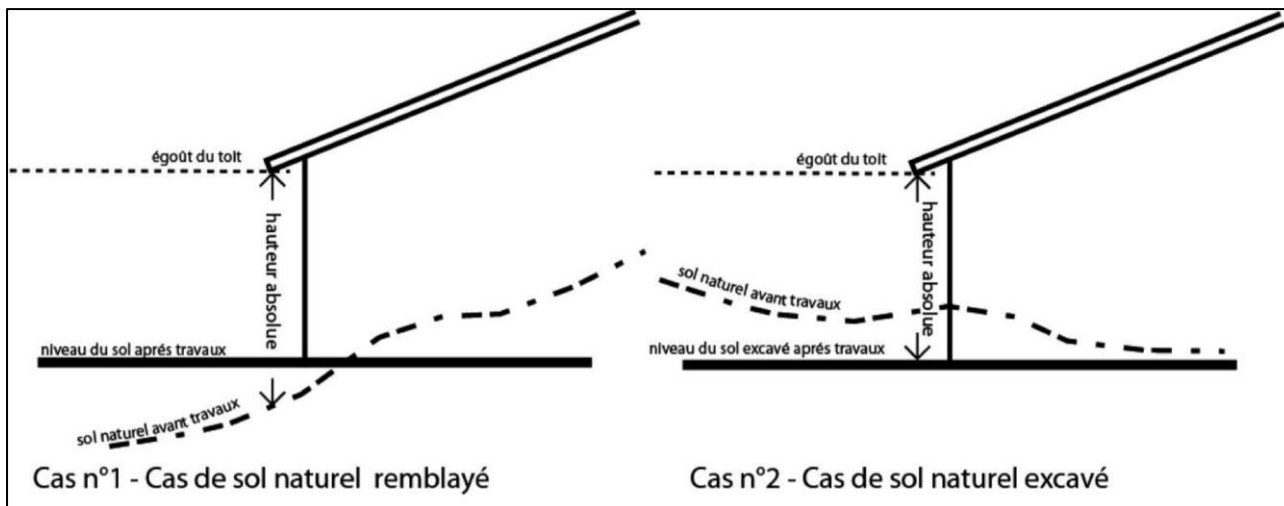


LAURENT CAYMEL

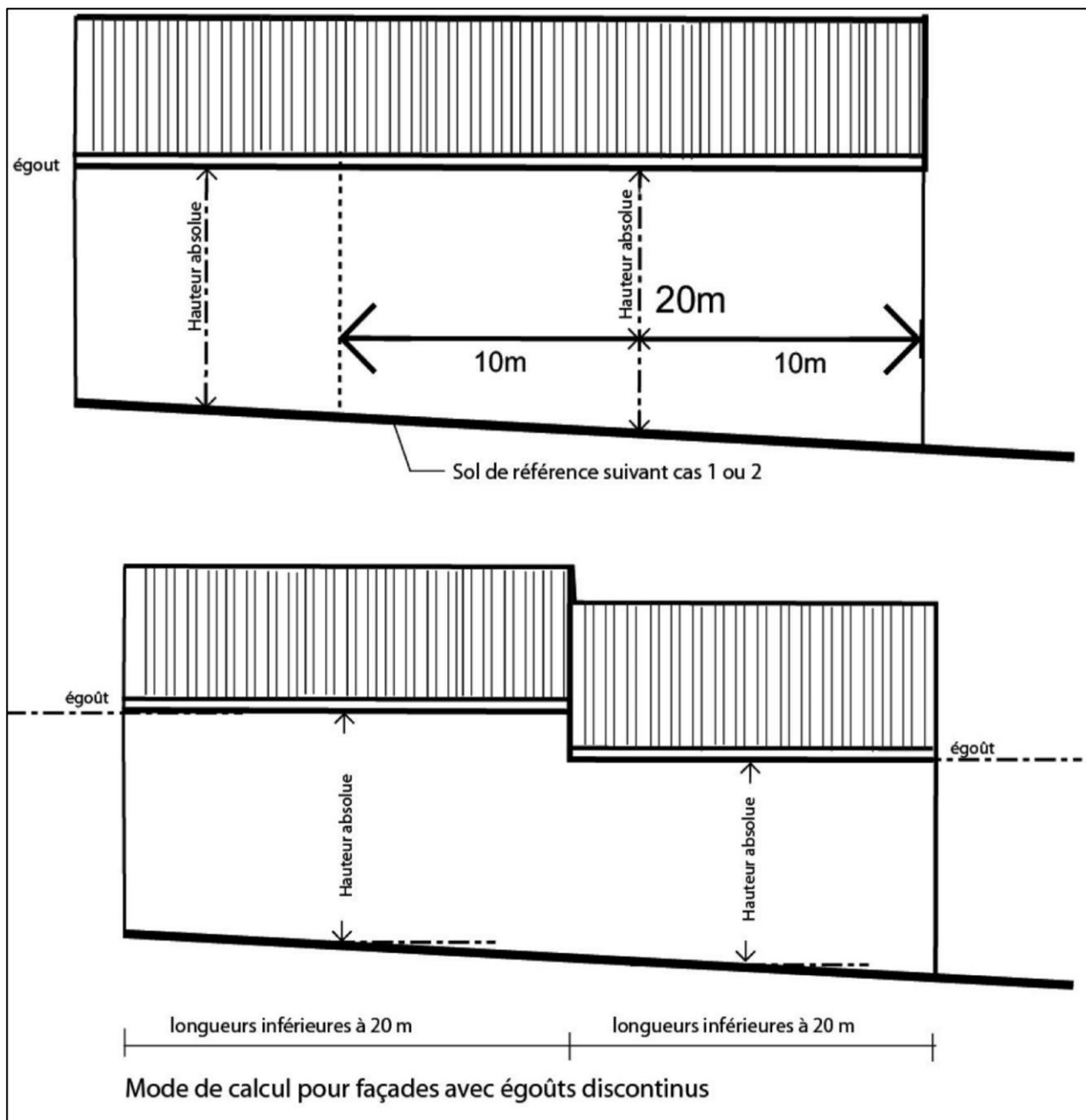


Annexe n°2 : Conditions de mesure de la hauteur absolue des bâtiments – annexe à l’article 10.

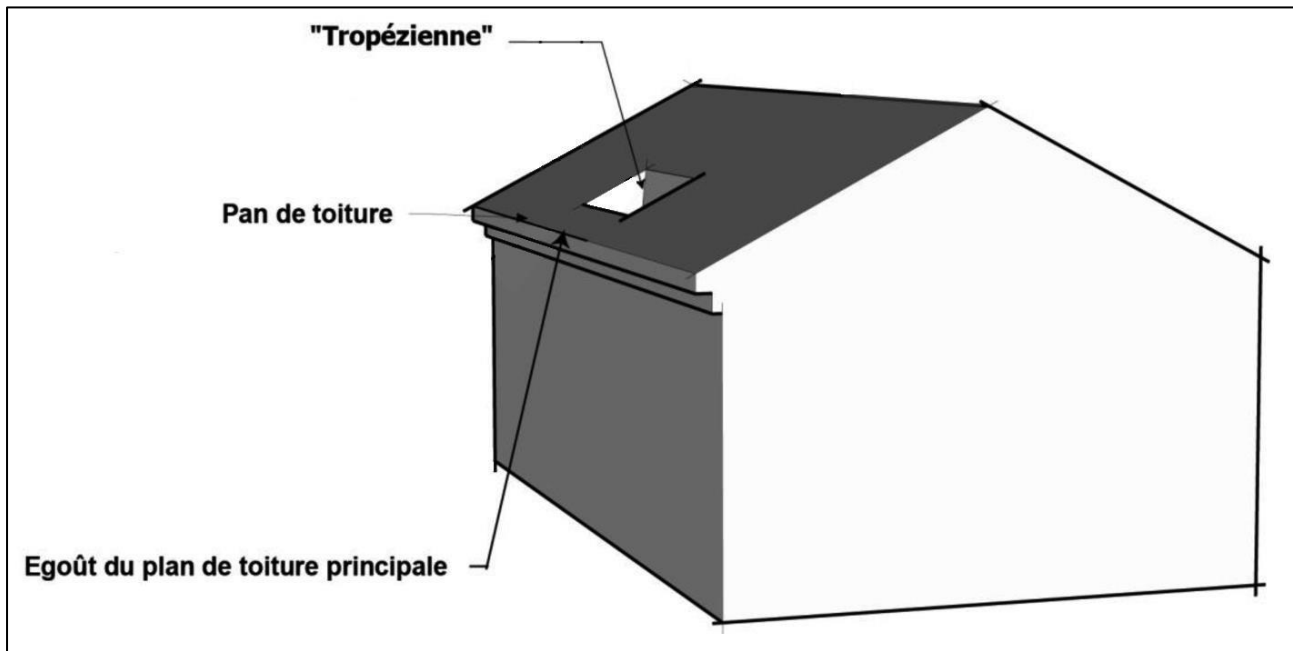
- Tout point de la construction, à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures et les ouvrages techniques indispensables.



- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elles. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

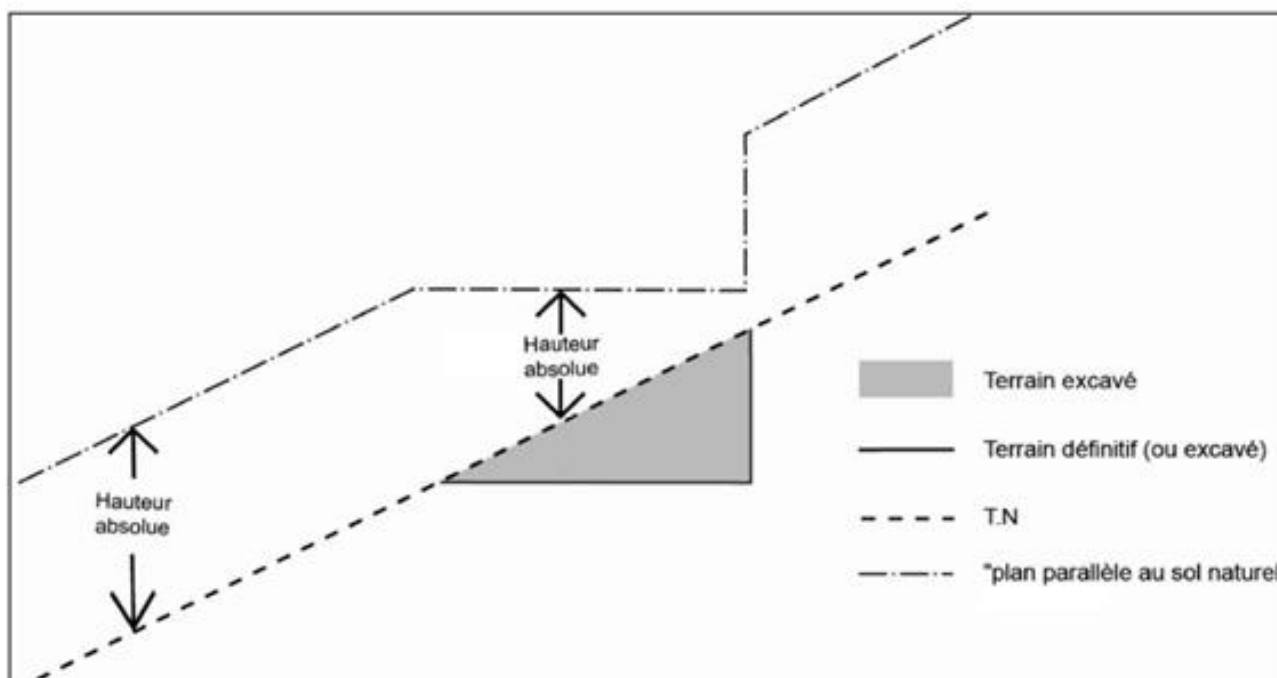
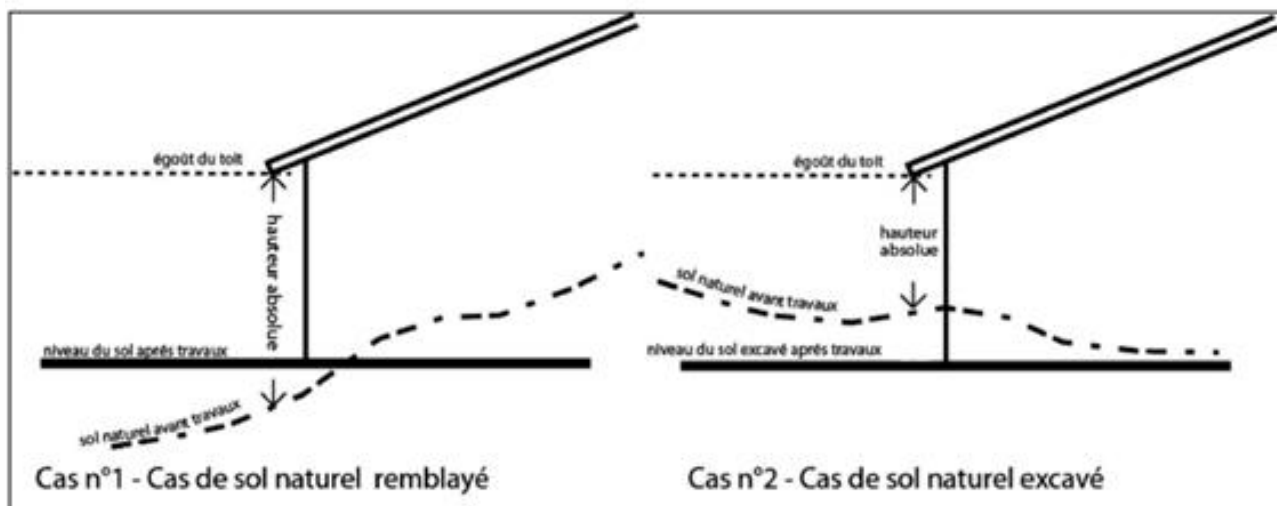


- Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropézienne), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principale.



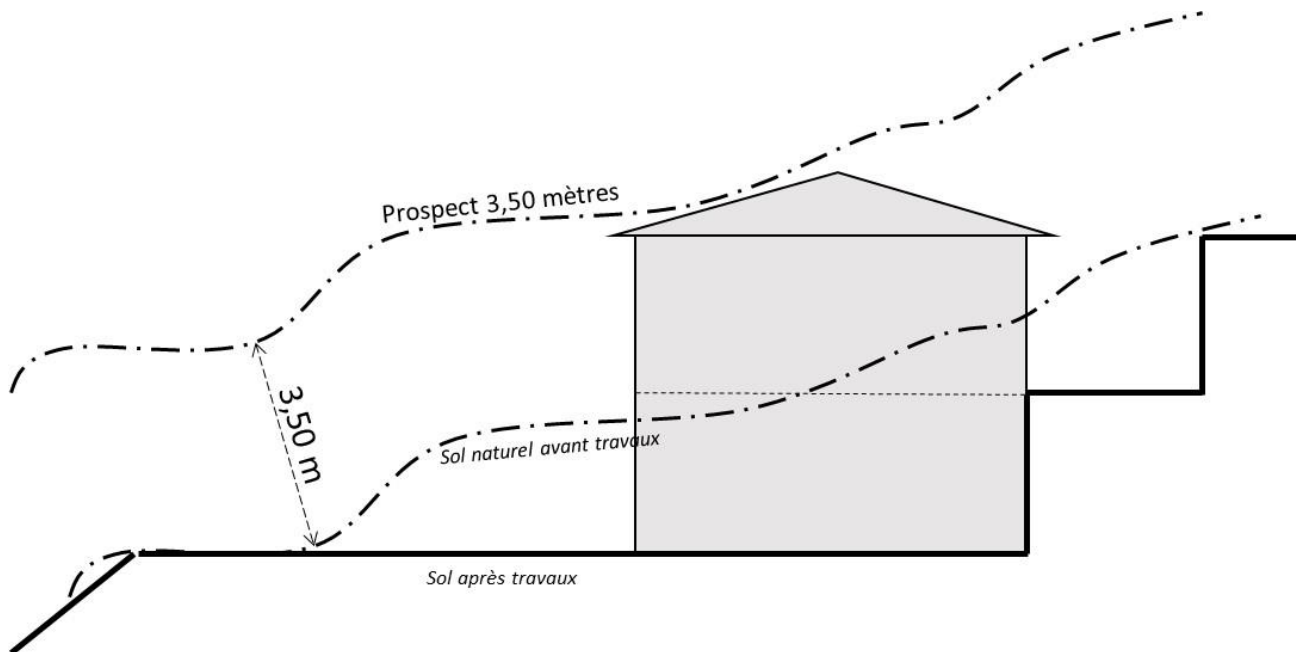
Annexe 2 - Bis.

- Tout point de la construction, à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures et les ouvrages techniques indispensables.



Annexe 2 - Ter. (Spécifique aux zones UF : UFar, UFbr, UFcr, UFdlr)

- Calcul de la hauteur :



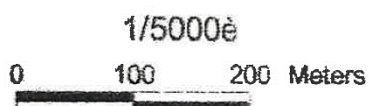
Annexe n°3 : Étude des zones inondables de l'Issole.

Département du Var




Commune de Flassans-sur-Issole

Etude des zones inondables de l'Issole

Plan n°1
Structure du modèle à casiers
Cotes d'eau centennales



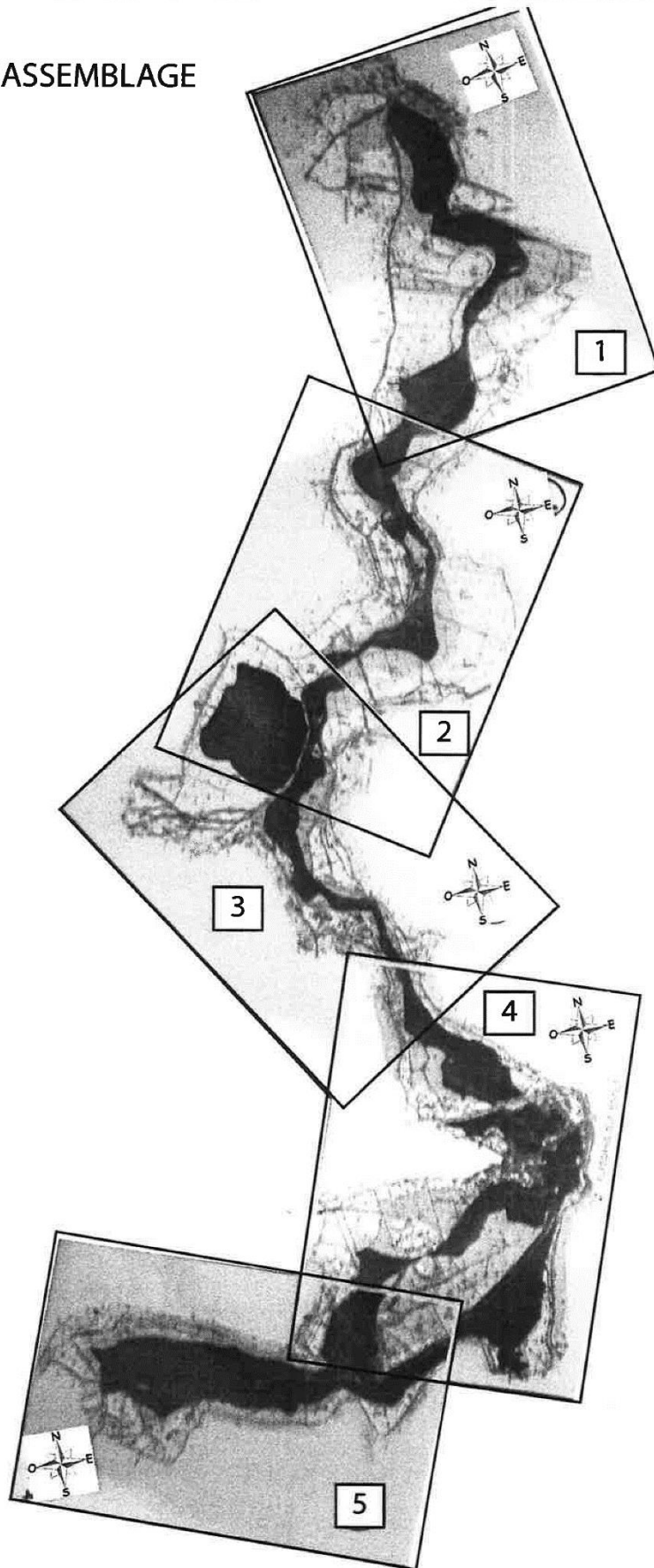
Légende

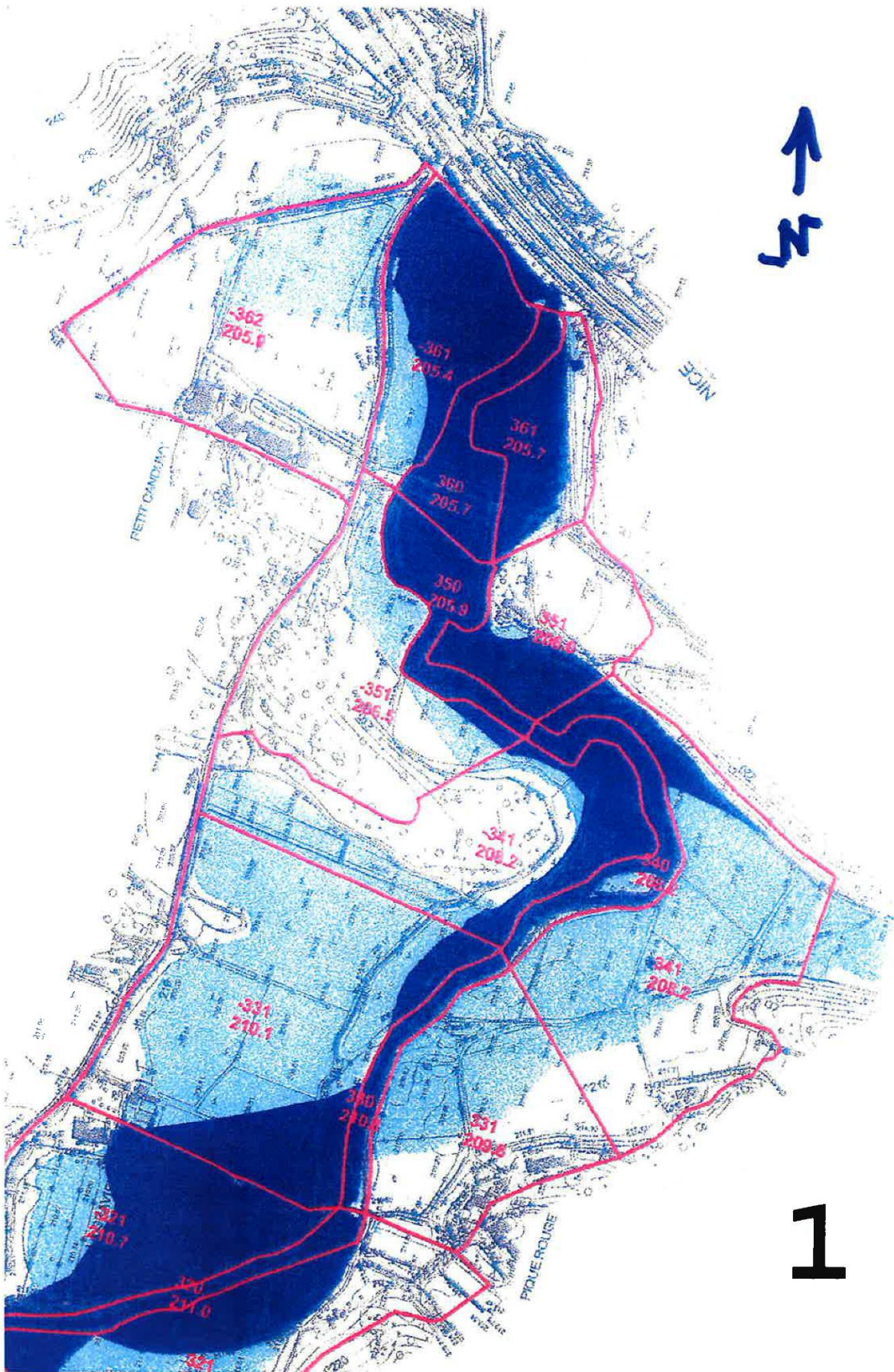
-  Casiers
-  Crue décennale
-  Crue centennale

-64 ——— Numéro de casier
229.4 ——— Cote d'eau pour Q100

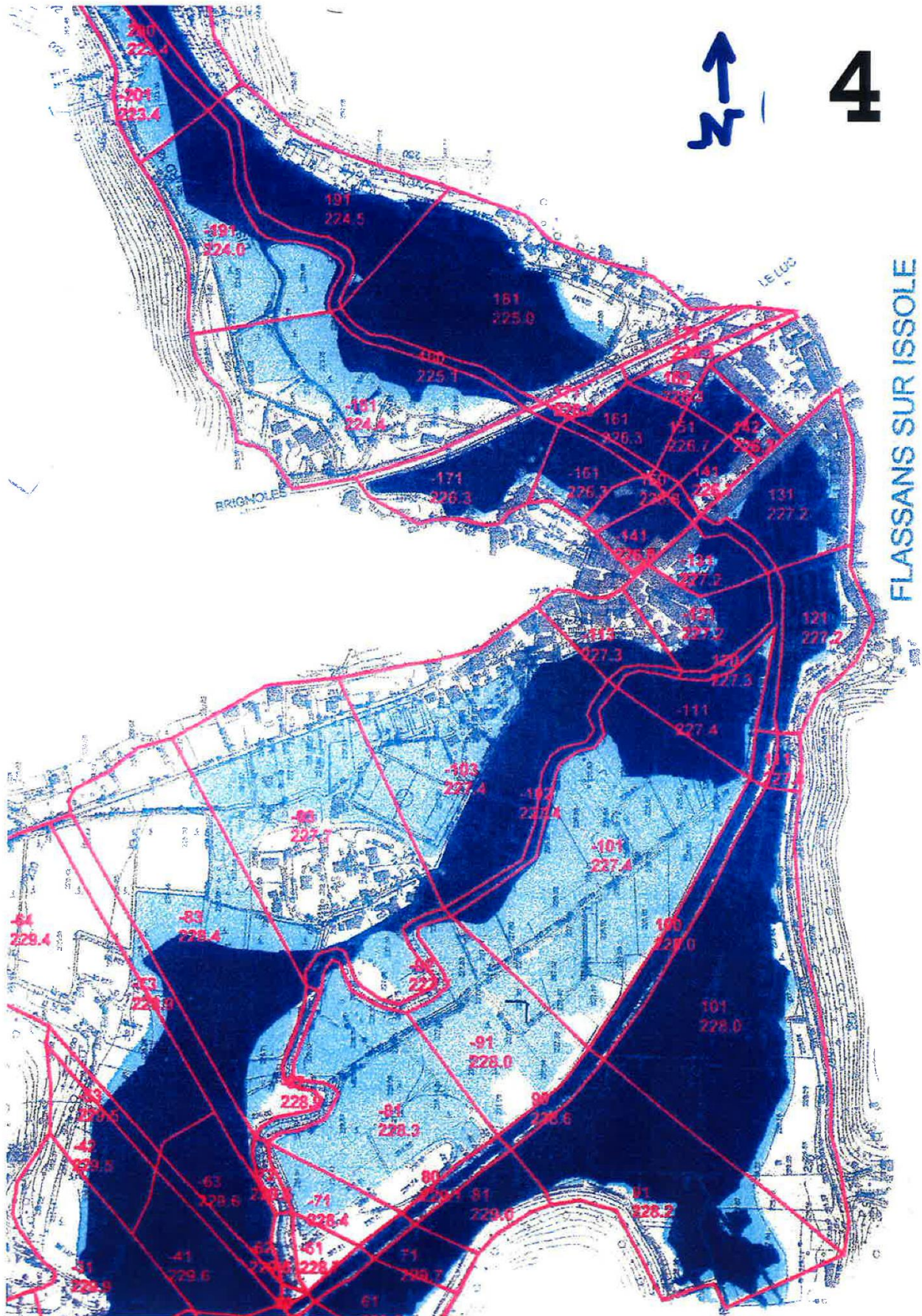


TABLEAU D'ASSEMBLAGE

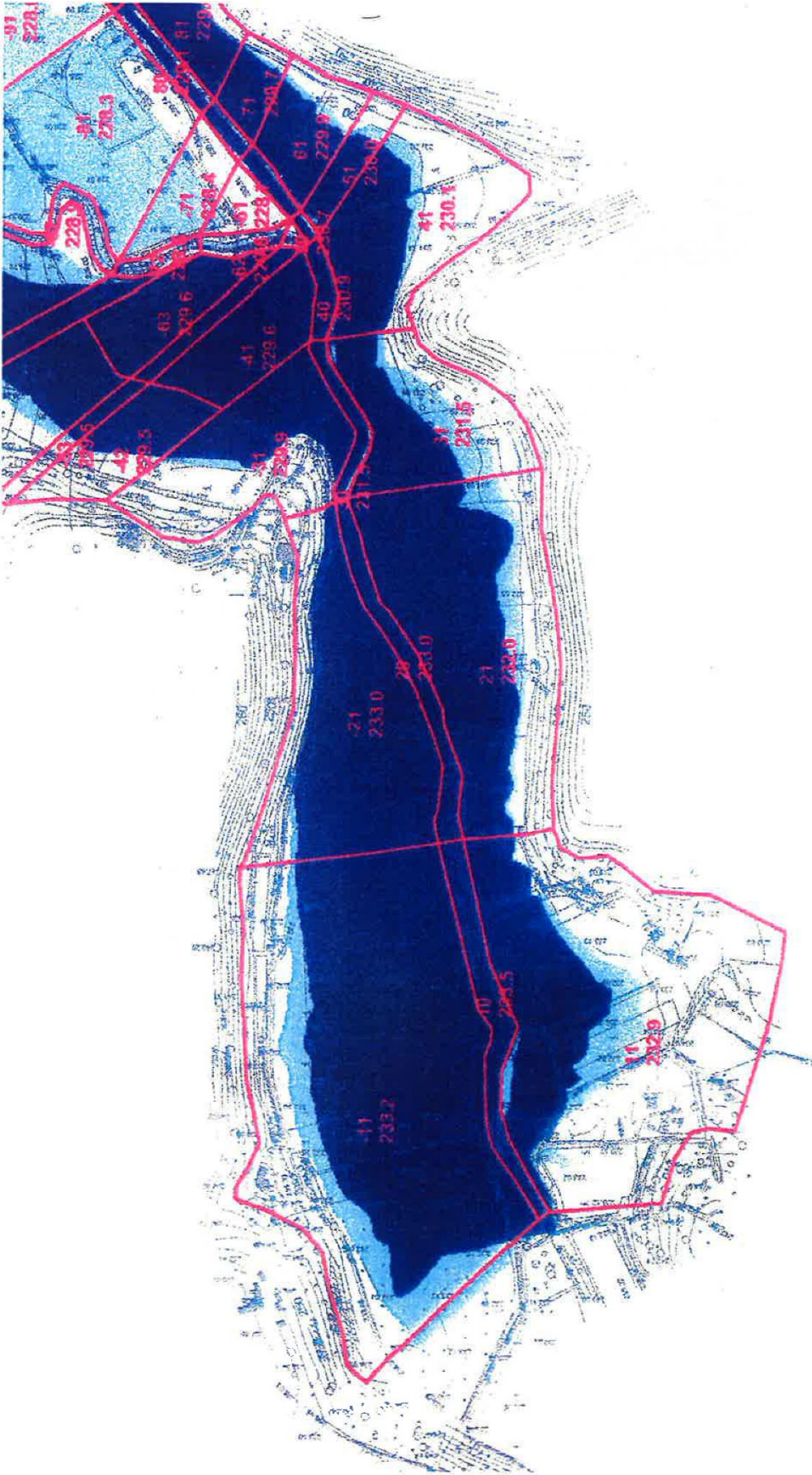








5



Annexe n°4 : Critère de définition de l'exploitation agricole

- **Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité.**
 - En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.
 - ↳ L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016.
 - ↳ Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.
 - ↳ Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.


- **Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole.**
 - En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
 - Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
 - Exemples de pièces à fournir :
 - ↳ Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
 - ↳ Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
 - ↳ Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

Annexe n°5 : Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Peyrassol

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Définition

L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.»

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination définis par l'article R151-35 du code de l'urbanisme	
Destinations principales prévues par l'article R151-27.	1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Sous-destinations prévues par l'article R151-28.	1° Exploitation agricole, exploitation forestière ; 2° Logement, hébergement ; 3° Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; 4° Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; 5° Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés ci-après et identifiés aux documents graphiques. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

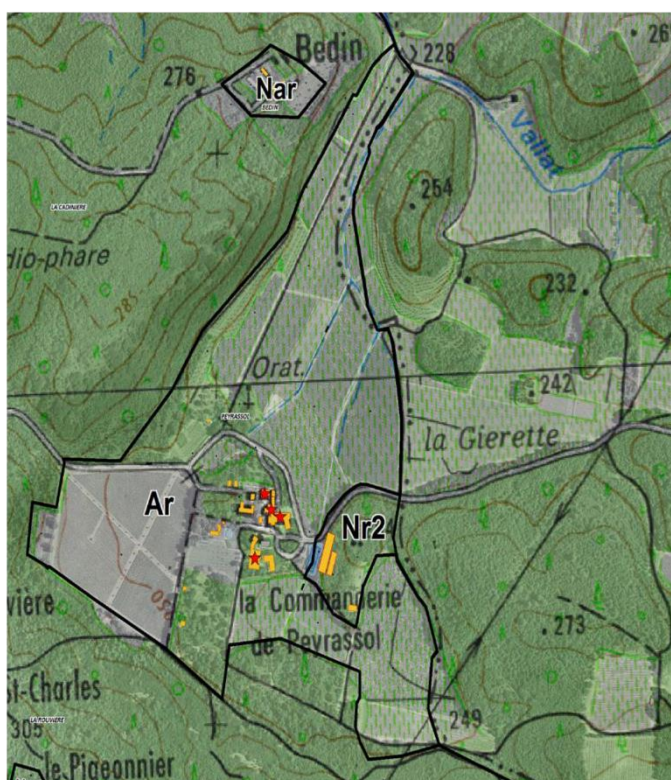
Identification globale

Lieu-dit : **Peyrassol**

N° parcelles : **133, 136, 731, 732**

1. Habitation.
3. Commerce et activité de service, à l'exception des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma ».
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et uniquement pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent.

Destinations autorisées :



Destinations de constructions autorisées par bâtiment identifié

Destinations autorisées :

1. Habitation.

3. Commerce et activité de service, à l'exception des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma ».

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et uniquement pour la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent.



Précision complémentaire pour le bâtiment dédié à la mise en bouteille :

Seule la partie supérieure (étage) est visée par le changement de destination ; le rez-de-chaussée doit conserver sa destination principale initiale.



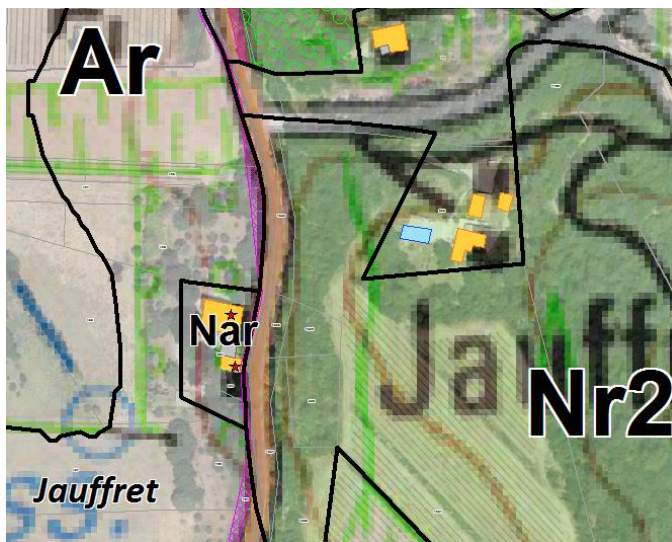
Annexe n°6 : Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Jauffret

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés ci-après et identifiés aux documents graphiques. Le changement de destination est soumis, en zone Na, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDPNS).

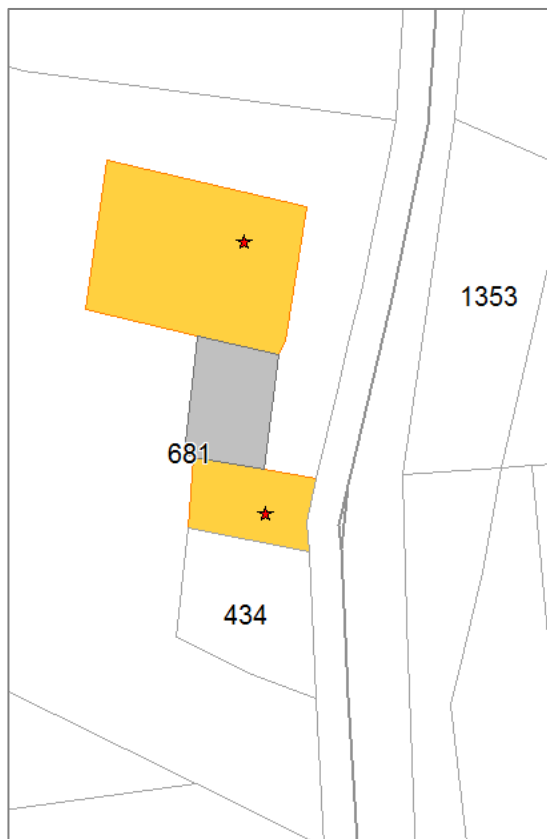
Lieu-dit :	Jauffret
N° parcelles :	681, 434

Destinations autorisées sur les deux bâtiments:

1. Habitation.
2. Restauration
3. Hébergement hôtelier et touristique



Localisation cadastrale :

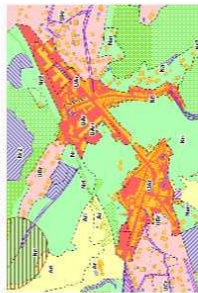


Annexe n°7 : Charte des devantures commerciales

2 SECTEURS CONCERNES*

La Zone UAr - aides à hauteur de 40%

En rouge la zone d'application de la charte, qui correspond au centre ancien.



Rues très fréquentées - aides à hauteur de 50%



Principe de calcul des aides

- 40% enduit ou peinture de façade - Zone UAr
- 50% enduit ou peinture de façade - Rues très fréquentées
- 50% éléments de façade : enseigne, éclairages, grilles, volets, habillage clim, décor...
- 100% décor historique

EXEMPLE DE DEVANTURE

Avant les aides



Photomontage projet



*Acta : Cecl est un résumé, la charte complète est disponible en mairie et sur le site <https://www.flassans.fr/services-eri-ligneurbanisme>

LES DEMARCHES

La Subvention*

- effectuer un 1er RDV sur place duquel découlera une fiche de prescription, avec l'architecte conseil : contact@valdisarchitecture.fr
- faire faire des devis et les envoyer à l'architecte conseil
- après obtention de l'accord de la mairie pour la subvention et la déclaration préalable, vous pouvez commencer vos travaux
- envoyer vos factures acquittées à l'architecte conseil qui vous donnera un 2e RDV pour vérifier les travaux
- la commune enverra par courrier un accord pour le paiement de la subvention

La Déclaration Préalable*

Pièces à fournir en 4 exemplaires en mairie :

- le formulaire « cerfa » (à retirer en mairie ou à télécharger sur le site : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646>)
- DPI : un plan de situation & extrait de cadastre
- DP4 : des plans cotés des façades initiales et futures, s'il y a des modifications d'ouvertures
- DP5 : un photomontage permettant d'apprécier le résultat final
- DP6 & DP7 : une photo de l'état actuel de la façade et des constructions voisines

Mise en sécurité du chantier - DT & DICT*

La déclaration de projet de travaux (DT) permet de savoir si le projet est compatible avec les réseaux existants (électricité, eau...) et de connaître les recommandations techniques de sécurité qui s'appliqueront pendant et après les travaux.

Si la DT est obtenue, il faudra adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chaque exploitant de réseau concerné par l'emprise du futur chantier, afin qu'ils puissent mettre en sécurité le chantier.

*Acta : Cecl est un résumé, les démarches complètes sont disponibles en mairie et sur le site <https://www.flassans.fr/services-eri-ligneurbanisme>



Objectifs :

- Valoriser le patrimoine du centre-ville
 - Donner une bonne lisibilité aux commerces
- Depuis plus de 20 ans, la commune de Flassans subventionne les réfections de façade dans la zone Ua du centre-ville. En 2021, les élus ont décidé d'étendre cette subvention aux devantures commerciales.



Pour obtenir cette subvention, les devantures devront respecter une charte qui définit les éléments de façade à mettre en oeuvre : matériaux, dimensions, emplacements...

Ainsi les commerces seront mieux intégrés à leur environnement et présenteront une nouvelle image qui ne pourra que **renforcer leur attractivité et contribuer au développement économique de la ville.**

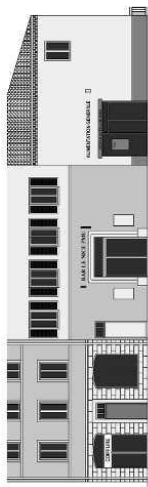
La commune vous accompagne dans votre projet de devanture commerciale, sur les plans esthétiques, techniques et administratifs.



RESUME DE LA CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES*

Le parcellaire

Afin de créer une composition d'ensemble avec le bâti environnant, il est nécessaire que chaque parcelle soit marquée par un enduit de couleur différente.



Les ouvertures

Il est important de prendre en considération la composition de l'immeuble dans son ensemble, du rez-de-chaussée jusqu'au dernier niveau : le nombre d'ouvertures, leur format, leur emplacement, etc.



Les revêtements de façade

Les matériaux et couleurs seront choisis en fonction de ce qui a été réalisé à l'étage. Si les travaux concernent seulement le rez-de-chaussée, il faut alors le traiter comme un soubassement.



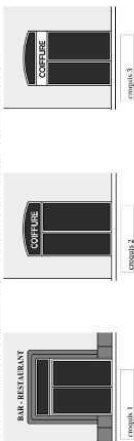
Les devantures en feuillure ou en retrait

Les devantures en feuillure sont à l'intérieur du pavement, comme une fenêtre.
Les devantures en retrait créent un espace à la fois couvert et ouvert sur la rue, comme un porche d'entrée.



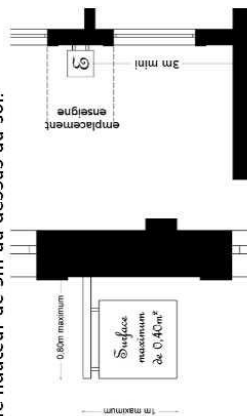
La signalétique

- Les enseignes en bandeau
Une seule est autorisée par commerce et par façade ou baie commerciale, posée à plat sur la façade.



- L'éclairage
L'éclairage sera continu, indirect ou direct mais non éblouissant. Il doit être le plus discret possible.

- Les enseignes en drapeau
Elles seront fixées entre le haut de la vitrine et l'appui de fenêtre du premier étage. Le point le plus bas sera à une hauteur de 3m au dessus du sol.



Les textes complémentaires

Sur la devanture ou sur un panneau, le texte pourra être imprimé, peint, en lettres découpées...



Les panneaux fixes ou mobiles seront coordonnés aux couleurs du commerce.

Les fermetures

Les volets traditionnels et grilles en fer forgé pourront être placés en façade. Les volets roulants ou rideaux métalliques ajourés seront à l'intérieur des vitrines. La couleur de ces éléments devra être coordonnée avec celles de la devanture et celles de façade.



Les stores-bannes

La position, la dimension et la couleur ont une grande importance, car au lieu de mettre en valeur le commerce, il peut être masqué.



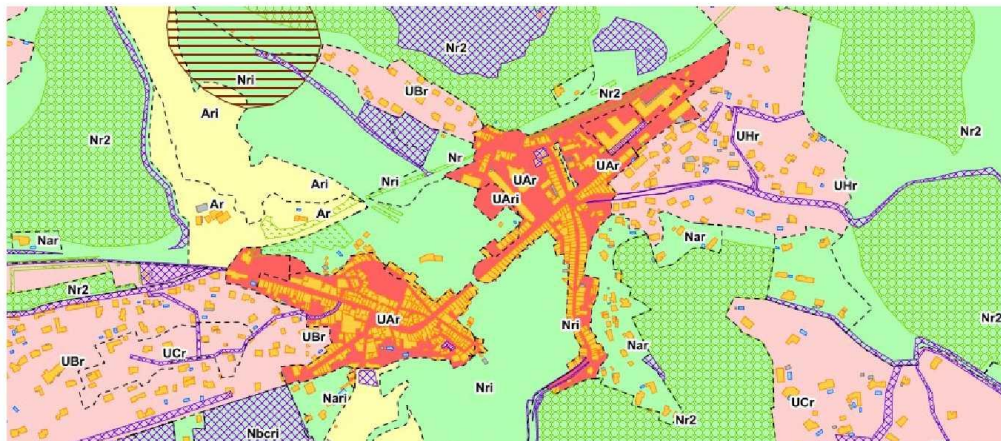
Les habillages de clim et le mobilier

Tous ces éléments seront en harmonie avec la devanture et la façade. Le mobilier sera unifié.



* Nota : Ceci est un résumé, la charte complète est disponible en mairie et sur le site <https://www.flassans.fr/services-en-ligne/urbanisme>

II. SECTEUR CONCERNÉ PAR LA CHARTE



Sur cette carte, figure en rouge la zone d'application de la charte, soit la zone UAr et ses quatre secteurs UAar, UAa1r, UAbr et UAari. La zone UAr correspond au centre ancien : c'est une zone urbaine où le bâti est dense et aligné aux voies. C'est un secteur composé d'habitations, de commerces, de services et d'équipements publics. Cette zone correspond à une partie de la commune à hauteur de 40%.

Rappel : Toute modification extérieure est soumise à autorisation.

4/24

A l'intérieur de cette UAr, un second secteur a été défini. Il correspond aux axes de circulation (voiture ou piéton) les plus empruntés. La Commune souhaite accélérer la réfection des façades et devantures de ce secteur. C'est pour cette raison qu'elle a fait le choix d'une participation plus importante : à hauteur de 50%.



5/24