

MODIFICATION (DE DROIT COMMUN) N°2 DU PLU  
DOSSIER APPROUVE LE 26/09/2024

# PLU

## Puget-sur-Argens



Habitat



Environnement



Commerce



Déplacement



Patrimoine



PUGET  
SUR ARGENS

PLUS QU'UN VILLAGE  
MEUX QU'UNE VILLE

## 4a. REGLEMENT ECRIT



Sommaire

Titre 1 – Dispositions introductives.....	3
Titre 2 – Dispositions générales.....	6
Chapitre 1 : Rappel des règles générales applicables.....	7
Chapitre 2 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones.....	10
Chapitre 3 : Exposition aux risques et aux nuisances.....	22
Chapitre 4 : Dispositions relatives au patrimoine et à l’environnement.....	28
Titre 3 – Dispositions particulières aux zones urbaines.....	33
Zone urbaine UA.....	34
Zone urbaine UB.....	41
Zone urbaine UC.....	47
Zone urbaine UD.....	53
Zone urbaine UE.....	59
Zone urbaine UH.....	66
Zone urbaine UP.....	70
Titre 4 – Dispositions particulières aux zones à urbaniser.....	75
Zone 1AU.....	76
Zone 1AUE.....	82
Zone 1AUHa.....	90
Zone 2AU.....	94
Titre 5 – Dispositions particulières aux zones.....	97
Zone A.....	98
Titre 6 – Dispositions particulières aux zones natur.....	105
Zone N.....	106
Titre 7 – Lexique.....	112
Titre 8.....	117
Annexe 1 : Critères de définition de l’exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité.....	118
Annexe 2 : Patrimoine bâti protégé au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme.....	120
Annexe 3 : Note technique de la Communauté d’Agglomération sur les moustiques et les aménagements urbains.....	123
Annexe 4 : Arrêté n°83099-2010 sur la zone de présomption de prescriptions archéologiques n°1 des Escaravatiers.....	126
Annexe 5 : Guide départemental d’instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles.....	131





## ***Dispositions introductives***

Dossier approuvé le 26/09/2024

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





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

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal de Puget-sur-Argens.

## ARTICLE DI 2 - PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Il définit les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations et réglementations.

## ARTICLE DI 3 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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

### ▪ Les zones urbaines, dites zones U :

La zone **UA** correspondant au village dense et patrimonial et comprenant :

- Le secteur **UAa** qui correspond à l'opération Cœur du village
- Le secteur **UAp** qui correspond à un ensemble immobilier rue Alpinien Boglio
- Le secteur **UAR** qui correspond à la requalification du centre-ville

La zone **UB** correspondant aux zones à dominante d'habitat de la commune, en extension du noyau villageois et comprenant :

- Elle comprend un secteur **UBa**, correspondant à un secteur d'habitat et d'activités de services plus forte densité. Il est concerné par un secteur de mixité fonctionnelle.

La zone **UC** correspondant aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale. Elle comprend :

- Le secteur **UCa** correspondant à des secteurs d'habitat groupé de plus forte densité.

La zone **UD** qui correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales. Elle comprend :

- Le secteur **UDa** relatif au quartier « jardin » de la Lieutenante au Nord de la commune ;
- Le secteur **UDb** de moindre densité en raison de l'absence de desserte par l'assainissement collectif.

La zone **UE** qui correspond aux zones et secteurs d'activités économiques. Elle comprend :

- Le secteur **UEa** spécialisé dans le stockage d'hydrocarbures ;
- Le secteur **UEc** à proximité de l'A8 et de la RDN7 à vocation commerciale ;

La zone **UH** qui est une zone d'équipements de loisirs et d'hébergement touristique et hôtelier. Elle comprend :

- Le secteur **UHa** relatif à des terrains de camping ;
- Le secteur **UHb** relatif à des parcs résidentiels de loisirs ;
- Le secteur **UHc** relatif à des hébergements hôteliers.

La zone **UP** qui est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle comprend :

- Le secteur **UPs** permettant le développement d'activités sportives





▪ **Les zones à urbaniser**, dites zones **AU** :

La zone **1AU** qui est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle. Elle comprend :

- Le secteur **1AUa** de La Bastiane
- Le secteur **1AUb** de Picoton
- Le secteur **1AUc** et le sous-secteur **1AUc1** du Gabre
- La zone **1AUE** à vocation économique comprenant
- Le secteur **1AUEa** du Jas Neuf
- La zone **1AUHa** correspondant à la zone d'extension du camping de La Bastiane

La zone **2AU** qui est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.

▪ **Les zones agricoles**, dites zones **A**, qui comprennent :

- Le secteur **Ae** relatif à des équipements d'intérêt collectifs ;
- Le secteur **Ab** pour des aménagements hydraulique (bassin de rétention) ;
- Le secteur **Ah** pour la création d'un hameau agricole.

▪ **Les zones naturelles**, dites zones **N** :

- Le secteur **Na** identifiant les aires d'autoroute ;
- Le secteur **Nd1** relatif à la déchetterie et le secteur **Nd2** relatif au site de traitement des déchets verts et bois ;
- Le secteur **Ng** relatif à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur **NL** correspondant à des secteurs de loisirs : il se décompose en 6 sous-secteurs **NL1a, NL1b, NL2, NL3, NL4, NL5**.

Les documents graphiques comportent également :

- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces boisés soumis à l'application du régime forestier ;
- les protections patrimoniales et paysagères au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des indications graphiques réglementaires : servitude de hauteur, marge de recul... ;
- les périmètres et emplacements réservés de Mixité Sociale ;
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les linéaires commerciaux dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme ;
- des périmètres de secteur concernés par un risque naturel ou technologique, pour information ;
- Un secteur de mixité fonctionnelle au titre du R151-37-1° du Code de l'Urbanisme dans lequel des activités (bureaux, activités recevant du public et/ou restauration) et/ou des équipements d'intérêt collectif et services publics sont imposés en rez-de-chaussée. Aucun nouveau logement ou extension de logement, ou encore aucuns garages pour logements ne sont autorisés en rez-de-chaussée.



## ***Dispositions générales***

Dossier approuvé le 26/09/2024

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





# Chapitre 1 : Rappel des règles générales applicables

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

## ARTICLE DG1 1 - ADAPTATIONS

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE DG1 2 – RÈGLES APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** recouvre :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé ;
- les établissements d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) ;

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, réglementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf disposition expresse.

Nonobstant les règles applicables dans chacune des zones du règlement, sont autorisés :

- la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ;
- les constructions, installations, liés ou nécessaires à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leurs sont liés ;
- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés (hydrocarbures et produits chimiques) y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le cas des canalisations de gaz, il est rappelé que celles-ci valent servitudes d'utilité publique (SUP I3). Le plan et la liste des SUP sont annexées au PLU. Les règles des SUP s'appliquent en complément de celles du PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.





Ces servitudes mentionnent notamment :

- les interdictions et les règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et les modalités de l'analyse comptabilité
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages
- la réglementation anti-endommagement en vigueur consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

Avant tout projet affectant ces réseaux, il convient de consulter les gestionnaires identifiés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

### **ARTICLE DG1 3 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dispositions contraire du PLU ou d'un Plan de Prévention des Risques.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE DG1 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

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.

### **ARTICLE DG1 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS SINISTRÉS**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment a été détruit par un événement lié à un risque naturel de grande ampleur ;
- lorsque le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

### **ARTICLE DG1 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS**

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

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU (l'application des règles doit être faite à la parcelle ou au lot) à l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement.



## **ARTICLE DG1 7 – DEROGATIONS AU REGARD DU DECRET N°2016-802**

Le décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, vise à faciliter l'atteinte de l'objectif gouvernemental de rénovation lourde de 500 000 logements (dont 120 000 sociaux) par an à partir de 2017.

L'article 1er du décret définit les possibilités de dérogations au plan local d'urbanisme accordées au titre de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. A ce titre, le décret introduit cinq nouveaux articles relatifs aux dérogations aux plans locaux d'urbanisme (article R.152-4 à R.152-9) ainsi qu'un article relatif aux pièces complémentaires exigibles pour certaines demandes de permis de construire (article R. 431-31-2).

Les dérogations prévues par le décret faciliteront l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tout en permettant de s'assurer que ces projets seront réalisés en respectant la qualité architecturale et le bâti environnant.

Le dispositif ne porte que sur des dérogations au PLU ; il est sans effet sur la nécessité pour le pétitionnaire :

- D'obtenir des autorisations d'occupation temporaire dès lors qu'il y aura empiètement sur le domaine public (à négocier gestionnaire par gestionnaire, le PLU peut l'avoir prévu),
- D'obtenir l'accord contractuel du voisin en cas d'empiètement sur une parcelle privée voisine,
- De respecter la réglementation thermique en vigueur lors de la réalisation du projet de construction initial,
- De respecter les autres législations spécifiques (règle d'accessibilité, de sécurité, etc.).

Le décret permet aux bâtiments de dépasser l'enveloppe volumétrique autorisée par les règles du PLU en vigueur dans une limite de 30 cm. Un bâtiment dépassant déjà les règles de hauteur ou d'emprise au sol du PLU pourra bénéficier de ces dérogations uniquement si le dépassement complémentaire s'inscrit dans une enveloppe maximale de 30 cm au-delà des règles de volumétrie autorisées par le PLU.

L'article R. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que les demandes de dérogations mettant en œuvre une isolation thermique en façade ou toiture ne pourront être valablement examinées que si elles portent sur une construction existante depuis plus de deux ans.





## Chapitre 2 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

### ARTICLE DG2 1 – RÈGLES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS (ARTICLES 1 À 3 DE CHAQUE ZONE)

#### 1.1- Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Les règles des articles 1 et 2 s'appliquent conformément aux articles L.152-1, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les destinations de constructions se déclinent en sous destinations de la façon suivante :

- Destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Destination " habitation " : logement, hébergement ;
- Destination " commerce et activités de services " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : 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 ;
- Destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

#### 1.2- Dispositions communes à l'article 3 : Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

##### a/ Périmètres de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)

**Dans Les zones UA, UB et 1AU et leurs secteurs**, excepté pour les terrains concernés par les emplacements réservés de mixité sociale définies au point suivant, pour tout programme de logements supérieur ou égal à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou créant 7 logements ou plus, il est exigé que 30 % des logements créés soient des logements sociaux. Ce seuil est fixé à 35 % dans la zone 1AUc et son secteur 1AUc1 (OAP n°4 du Gabre).

**Dans les zones UC et UD et leurs secteurs**, excepté pour les terrains concernés par les emplacements réservés de mixité sociale définies au point suivant, pour tout programme de logements supérieur ou égal à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou créant 7 logements ou plus, il est exigé que 30 % de la surface de plancher soit affectée à des logements sociaux.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigé, il convient d'arrondir à l'entier supérieur dès la première décimale.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

##### b/ Emplacements réservés de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude. Le bénéficiaire est alors la commune.



N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
MS 01	Saint-Jacques	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements sociaux (70% PLUS et 30% PLAI) et 8% en accession sociale (PSLA)	15 080 m <sup>2</sup>
MS 02	Boulevard de Provence	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements sociaux (67% PLUS et 33% PLAI)	1 068 m <sup>2</sup>
MS 03	Simian	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements sociaux (70% PLUS et 30% PLAI)	1 136 m <sup>2</sup>
MS 04	Gabron	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements sociaux	7 601 m <sup>2</sup>
MS 05	Camp Vidal	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements sociaux	17 000 m <sup>2</sup>
MS 06	Boulevard du Général Leclerc	Opération de logements comprenant au moins 50% de logements sociaux	21 365 m <sup>2</sup>

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

c/ Préservation de la diversité commerciale : linéaire commercial

Le long du linéaire commercial figuré sur les documents graphiques du zonage, la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat, de restauration et de service d'intérêt collectif des locaux existants en rez-de-chaussée sur rue en une affectation autre est interdite.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

## ARTICLE DG2 2 – RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (ARTICLES 4 À 7 DE CHAQUE ZONE)

### 2.1- Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

a/ Modalités d'application des règles de l'article 4-1 relatives à l'emprise au sol

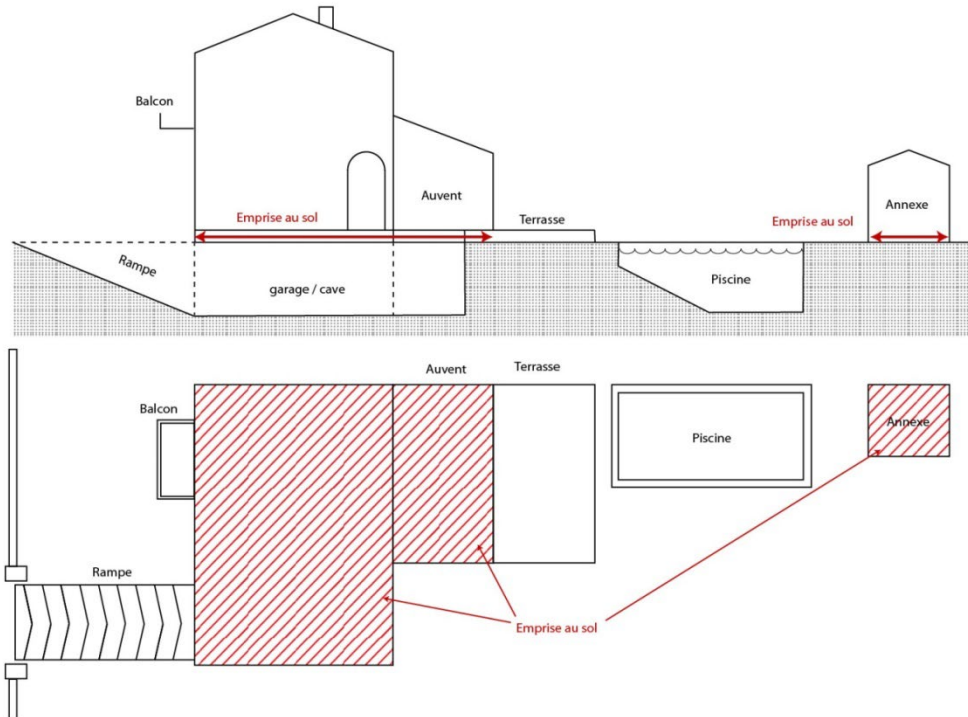
Définition établie pour les zones urbaines et à urbaniser :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'emprise au sol réglementée à l'article 4 correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exceptions faites des éléments de modénatures ou architecturaux.

Ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol les mobil-homes et les Habitations Légères de Loisirs.

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 dans le présent règlement : ces travaux sont autorisés dans la limite de l'emprise au sol préexistante.





Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée (maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, poolhouse, place de stationnement couverte, terrasses couvertes...) et non comptabilisée (piscines et plages, terrasses non couvertes, dallage - bétonné, pavés autobloquants, carrelage..., rampe d'accès bétonnée, marquise...)

Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement :

Dans les autres cas (autorisations d'urbanisme et les autres articles du règlement), l'emprise au sol est définie conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme.

b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions

Conditions de mesure en cas d'exhaussement :

La hauteur absolue d'une construction correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement entre l'égoût du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le terrain naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

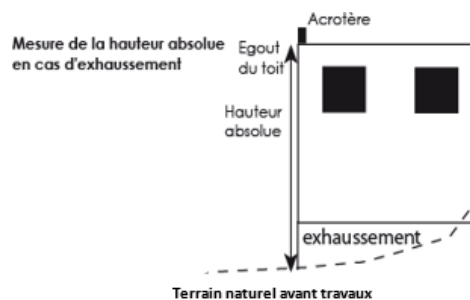


Illustration : Mesure de la hauteur en cas d'exhaussement

Conditions de mesure en cas d'affouillement :

La hauteur absolue (façade + niveaux en excavation hors vide sanitaire de moins d'un mètre) d'une construction correspond à la différence de hauteur de la façade mesurée verticalement entre l'égoût du toit par rapport au terrain naturel après travaux, excepté en zones UE, 1AUE et UBa.



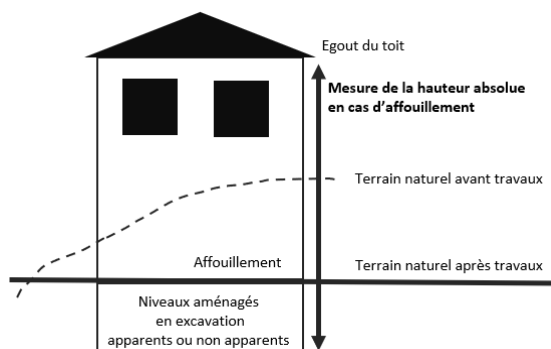


Illustration : Mesure de la hauteur en cas d'affouillement

En zones UE, 1AUE et UBa, la hauteur absolue d'une construction correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement entre l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le terrain naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) ;
- exclusivement dans les zones UE, 1AUE et UBa, et les secteurs NL1 à NL6 : les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol naturel avant travaux,

Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 3 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes, sauf exception expresse.

[c/ Modalités d'application des règles des articles 4-3 à 4-5 relatives à l'implantation \(implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété\)](#)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 4-3 des dispositions particulières à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

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

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4.4 qui s'appliquent ;
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées à l'Article 4-3 propres à chacune des zones ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses de plain-pied ;





- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

#### Cas des voies classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés de la commune, et sauf dispositions contraires du PLU, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les voies concernées par cette disposition sont les suivantes :

	Recul minimal en dehors des espaces urbanisés
A 8	100 mètres de l'axe
RDn7	75 mètres de l'axe

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**Ce recul ne s'applique pas dans les zones U et AU du présent PLU car ces zones sont considérées comme étant déjà urbanisées.**

Toutefois, pour des mesures de limitation des nuisances et de bien-être, le PLU impose un recul relativement important par rapport à l'axe de ces voies.

	Recul minimal dans les espaces urbanisés
A 8	Habitation : 50 mètres de l'axe Autres destinations : 40 mètres de l'axe
RDn7	15 mètres de de l'alignement de la voie

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, l'extension ou les annexes de constructions existantes.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière

Les articles 4-4 et 4-5 des dispositions particulières propres à chaque zone ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;





- aux terrasses de plain-pied ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur en cas de réhabilitation ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

## 2.2- Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Pour tout projet, un soin particulier doit être porté à l'aspect architectural, environnemental et paysager de la commune guidé par l'histoire, la géomorphologie, les patrimoines paysagers et culturels de Puget-sur-Argens... L'écriture architecturale sera d'inspiration provençale ou bien relèvera d'une recherche architecturale contemporaine de qualité. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A l'exception des zones UE, 1AUE et 1AUEa, les constructions devront comporter obligatoirement une toiture tuile 2 ou 4 pans sur la partie principale de l'habitation. Les tuiles devront être de type rondes « canal » flammées ou assimilées et d'un coloris classique et proche des maisons voisines.

Sont interdits toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc. Sont également interdites les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (de types abris de jardins préfabriqués...).

### b/ Implantation et murs de soutènement

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,20 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les talus doivent être traités en pente douce.

### c/ Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, et lorsqu'elles ne sont pas en pierre de pays appareillées à l'ancienne en pierre, seront enduites de finition fine (lissé, gratté ou glacé), de teinte proche de celle de la construction principale, des deux côtés.





Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Les clôtures composées d'un mur bahut ou d'un mur plein existant ne devront pas gêner la visibilité des accès (les nouveaux murs pleins étant interdits).

#### d/ Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public et voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

#### e/ Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- les projets d'isolation par extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

### **2.3- Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### a/ Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les terrains cultivés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.

Les remblais et exhaussements sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès, hormis ceux nécessaires dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.





Les espaces traités en restanques devront épouser la pente du terrain. Les murs seront séparés par des terrasses paysagées d'au moins 1,50 mètre de largeur.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

#### b/ Coefficient d'espaces verts de pleine terre : définition

Les espaces pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces verts en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement (exceptés dans les cas énumérés ci-dessous), des aménagements de voirie et des accès.

Peuvent être comptabilisés en espaces verts de pleine terre les surfaces d'espaces verts sur dalle présentant une épaisseur de terre végétale d'au moins 1 mètre.

#### c/ Les plantations

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il faut éviter la plantation d'espèces végétales fortement allergisantes (cyprès, bouleau, etc.). Il convient de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

L'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain (modifié) présente une liste d'espèces « interdites » :

« I. - Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps l'introduction sur le territoire, y compris le transit sous surveillance douanière, l'introduction dans le milieu naturel, la détention, le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat de spécimens vivants des espèces végétales énumérées en annexe I au présent arrêté ».

#### **Annexe I-1**

Plantes vasculaires :

- Baccharis halimifolia L., 1753 : Sénéçon en arbre
- Cabomba caroliniana A.Gray, 1848 : Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline
- Eichhornia crassipes (Mart.) Solms, 1883 : Jacinthe d'eau
- Heracleum persicum Desf. ex Fisch., 1841 : Berce de Perse
- Heracleum sosnowskyi Manden., 1944 : Berce de Sosnowsky
- Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782 : Hydrocotyle fausse-renoncule, Hydrocotyle nageante
- Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928 : Grand lagarosiphon
- Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 : Jussie à grandes fleurs
- Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963 : Jussie rampante
- Lysichiton americanus Hultén & H.St.John, 1931 : Faux arum
- Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973 : Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- Parthenium hysterophorus L., 1753 : Fausse camomille
- Persicaria perfoliata (L.) H.Gross, 1913 = Polygonum perfoliatum L., 1759 : Renouée perfoliée
- Pueraria montana var. lobata (Willd.) Maesen & S.M.Almeida ex Sanjappa & Predeep, 1992 = Pueraria lobata (Willd.) Ohwi, 1947 : Kudzu

#### **Annexe I-2**

Plantes vasculaires :

- Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb., 1879 : Herbe à alligators
- Asclepias syriaca L., 1753 : Herbe à la ouate, Herbe aux perruches
- Cenchrus setaceus (Forssk.) Morrone, 2010 = Pennisetum setaceum (Forssk.) Chiov., 1923 : Herbe aux écouvillons





- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John, 1920 : Elodée à feuilles étroites
- *Gunnera tinctoria* (Molina) Mirb., 1805 : Gunnéra du Chili
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier, 1895 : Berce du Caucase
- *Impatiens glandulifera* Royle, 1833 : Balsamine de l'Himalaya
- *Microstegium vimineum* (Trin.) A.Camus, 1922 : Herbe à échasses japonaise
- *Myriophyllum heterophyllum* Michx., 1803

### Annexe I-3

- *Acacia saligna* (Labill.) H. L. Wendl., 1820 = *Acacia cyanophylla* Lindl., 1839 : Mimosa à feuilles de saule, Mimosa bleuâtre, Mimosa à feuilles bleues.
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916 : Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon.
- *Andropogon virginicus* L., 1753 : Barbon de Virginie.
- *Cardiospermum grandiflorum* Sw., 1788.
- *Cortaderia jubata* (Lemoine ex Carrière) Stapf, 1898 = *Cortaderia selloana* subsp. *jubata* (Lemoine) Testoni & Villamil, 2014 : Herbe de la pampa pourpre, Herbe de la pampa des Andes.
- *Ehrharta calycina* Sm., 1790 : Ehrharte calicinale.
- *Gymnocoronis spilanthoides* (D. Don ex Hook. & Arn.) DC., 1838 : Faux hygrophyle.
- *Humulus japonicus* Siebold & Zucc., 1846 = *Humulus scandens* (Lour.) Merr., 1935 : Houblon du Japon.
- *Lespedeza cuneata* (Dum. Cours.) G. Don, 1832 = *Lespedeza juncea* var. *sericea* (Thunb.) Lace & Hauech : Lespédéza soyeux.
- *Lygodium japonicum* (Thunb.) Sw., 1801 : Fougère grimpante du Japon.
- *Prosopis juliflora* (Sw.) DC., 1825 : Bayahonde, Bayahonde français, Bayarone, Bayarone français, Prosopis mesquite, Prosopis commun.
- *Salvinia molesta* D. S. Mitch., 1972 = *Salvinia adnata* Desv. : Salvinie géante.
- *Triadica sebifera* (L.) Small, 1933 = *Sapium sebiferum* (L.) Roxb., 1814 : Suiffier, Suiffier de Chine, Arbre à suif, Porte-Suif, Croton porte-suif, Gluttier porte-suif, Gluttier à suif.

Le site Internet <http://www.invmed.fr/src/evée> présente des listes d'espèces invasives (EVEE) pour l'ensemble de l'arc méditerranéen. Elles sont classées en fonction de leur caractère invasif et de leur extension sur le territoire.

Le site Internet D.A.I.S.I.E. (Delivering Alien Invasive Species Inventories for Europe, Programme européen de recherche - Contract Number: SSPI-CT-2003-511202) liste les espèces invasives de faune et de flore au sein de l'Europe communautaire.

## 2.4- Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement

### a/ Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction ou d'installation ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

### b/ Calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.





Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir à l'entier supérieur dès la première décimale.

#### c/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement

##### Stationnements des véhicules motorisés

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est, à titre indicatif, de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée de façon que l'entrée et la sortie se fasse préférentiellement en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique. Ainsi, toute place double (place généralement réservée pour le stationnement de deux véhicules en « enfilade », c'est-à-dire l'un derrière l'autre) sera comptabilisée pour une seule place. Dans le cadre d'immeuble collectif, les places en boîtes fermées ne seront pas comptabilisées.

##### Stationnements deux roues (vélos ou motocyclettes)

L'espace destiné au stationnement des deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant de les attacher avec un système de sécurité.

A titre indicatif, la surface d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE DG2 3 – RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (ARTICLES 8 ET 9 DE CHAQUE ZONE)**

### **3.1- Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

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

#### b/ Desserte

Les voies de desserte doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères en fonction des besoins des services de collecte et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Ce système de manœuvre devra être réalisé à moins de 50 mètres de l'extrémité de l'impasse. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La voie de desserte devra respecter les largeurs minimales suivantes :

- dès le 1<sup>er</sup> logement : 4 mètres ;
- à partir de 2 logements : 4 mètres si la voie est en sens unique ou 5 mètres si elle est en double sens ;
- à partir de 3 logements : 4 mètres si la voie est en sens unique ou 6 mètres si elle est en double sens ;
- à partir de 7 logements : 4 mètres minimum si la voie est en sens unique ou 8,5 mètres minimum si elle est en double sens (à définir en fonction du projet, la largeur pouvant être plus importante)





Les pistes cyclables qui seront réalisées devront respecter une largeur minimale de 3 mètres.

#### c/ Accès

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

Excepté en zone UE, il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière et par voie.

En Zone UE, un seul accès est autorisé par unité foncière et par voie dès lors que cette dernière est desservie par une route départementale.

### **3.2- Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les réseaux**

#### a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

#### b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

#### c/ Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones UE et 1AUE.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux réglementations en vigueur, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public). L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Vidange des piscines : Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation des produits de traitement en l'absence de réseau pluvial.

#### d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Les constructions, aménagements et installation doivent respecter le règlement d'assainissement pluvial de la commune. Celui-ci est annexé au PLU.

#### e/ Dispositions relatives au raccordement numérique

Les nouvelles constructions, dans le cadre d'un projet d'aménagement, devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

#### f/ Dispositions relatives aux réseaux électriques

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Pour toute construction ou installation nouvelle le requérant, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.





g/ Dispositions relatives aux réseaux de communication mobile

En ce qui concerne les antennes de téléphonie mobile, celles-ci sont autorisées :

- En applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique ;
- Sur socle indépendant à condition que leur hauteur soit inférieure à 12 mètres et qu'elles soient parfaitement intégrées aux paysages environnants et qu'elles ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité publique. Une hauteur supérieure à 12 mètres est possible aux conditions cumulatives suivantes : Il est démontré qu'une hauteur plus importante est indispensable, que le mat regroupe plusieurs acteurs économiques (mutualisation de l'équipement), que le projet s'insère parfaitement dans le site environnant et qu'il n'impacte pas de vues emblématiques (notamment vers le village, le rocher de Roquebrune, etc.).

Une note technique de fonctionnement devra être communiquée préalablement. Des vues insertions sous plusieurs angles seront exigées pour veiller à la bonne intégration du projet.





## Chapitre 3 : Exposition aux risques et aux nuisances

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

### ARTICLE DG3 1 – RISQUE INONDATION – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATIONS (PPRi) DE LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS

Le Plan de Prévention des Risques inondations de la Basse Vallée de l'Argens a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par le PPRi appliqué.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du projet de PPRi dans le règlement d'urbanisme du PLU :

Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRi, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRi. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### ARTICLE DG3 2 – RISQUE TECHNOLOGIQUE – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRt) DPCA

Le Plan de Prévention des Risques technologiques concernant l'établissement DPCA (Dépôt Pétrolier de la Côte d'Azur) a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2012, puis du 19 septembre 2012 qui abroge l'arrêté du 8 octobre 1991 relatif aux périmètres d'isolement autour des dépôts pétrolier.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par le PPRt appliqué.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du projet de PPRt dans le règlement d'urbanisme du PLU :

Le PPRt constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRt, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRt. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### ARTICLE DG3 3 – ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Puget sur Argens est faiblement concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la majorité du territoire de la commune est identifiée en aléa faible, hormis les contreforts collinaires qui ne sont pas concernés.

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est demandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexées au présent PLU.





## ARTICLE DG3 4 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Puget sur Argens étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (niveau 2), sont applicables :

les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;

les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_g=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_g=3 \text{ m/s}^2$	

La conception des structures selon l'**EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

## ARTICLE DG3 5 – RISQUE DE TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD) LIÉ AU LE GAZODUC ET OLÉODUC LA MÈDE-PUGET-SUR-ARGENS

Le territoire pugétois est traversé par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression, et une canalisation de transport d'hydrocarbure.

Les risques relèvent de 2 scénarios : une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube ou avec rupture franche par suite d'une agression externe.

Ces canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans le périmètre de la servitude, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions de la servitude. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

La servitude est annexée au PLU.

### a/ Périmètres de maîtrise de l'urbanisation du gazoduc

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

### b/ Périmètres de maîtrise de l'urbanisation du pipeline

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





## ARTICLE DG3 6 – ALÉA RUISSELLEMENT (EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS DU PPRI DE LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS)

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions (hormis les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation) devront respecter un recul minimal de :

- 30 mètres à partir du haut de la berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique ;
- 10 mètres à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux susceptibles de déborder.

Toutefois, dans les zones urbanisées, les marges de recul définies précédemment sont réduites à 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement, sous réserve des dispositions des zones concernées, pour :

les surélévations de bâtiments existants et les piscines enterrées et locaux annexes qui leur sont strictement liés ;  
les constructions en dents creuses dans les zones urbaines ;  
les clôtures à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.

Les dispositions les plus restrictives entre celle énoncées ci-dessus et celles du PPRI s'appliquent.

## ARTICLE DG3 7 – RISQUE D'INCENDIE DE FORÊT

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers de Puget sur Argens ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques incendie de forêt.

Néanmoins, des **Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;  
ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.  
La présence d'espaces boisés classés ou l'application du régime forestier dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

Ces obligations légales de débroussaillage sont annuelles et s'appliquent à la végétation existante et future.

**Par ailleurs, les constructions et aménagements sont soumis à l'application du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie qui précise les conditions à remplir avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme, en termes de dimensionnement des accès et des voies, de la présence d'hydrants...**

Ce règlement est annexé au PLU.

## ARTICLE DG3 8 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

Sont identifiées comme génératrice de nuisances sonores les RD10 et RDn7.





Voie bruyante	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit *
Autoroute A 8	1	300 mètres
Route départementale RDn7 – traversée urbaine	3	100 mètres
Route départementale RDn7 – hors traversée urbaine et zones économiques	4	250 mètres
Route départementale RD4	3	100 mètres

\* Distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs doivent être respectées.

L'arrêté préfectoral ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Puget sur Argens est également concernée par des cartes de bruit stratégiques et par des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement. Ces données sont disponibles sur le site de la préfecture du Var : <http://www.var.gouv.fr/bruit-lieux-routes-et-voies-ferrees-r245.html>

## ARTICLE DG3 9 – NUISANCES ISSUES DU TRAITEMENT DES DÉCHETS

Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est mise en place dans la commune.

Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont édictées par la Communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée.

Un espace destiné au stockage et au tri des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

Pour les immeubles collectifs, il est obligatoire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée et dimensionnée en fonction des besoins. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif ou un emplacement intégré à la clôture devra être créé.

## ARTICLE DG3 10 – MALADIES VECTORIELLES ET LUTTE CONTRE LE MOUSTIQUE TIGRE

Concernant la gestion des eaux pluviales, il importe de prendre certaines précautions pour ne pas favoriser la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika. Cette variété de moustique est implantée dans le Var depuis plusieurs années maintenant.

L'Arrêté Préfectoral du 03/04/2018 est « relatif aux modalités de mise en œuvre du plan de lutte contre la propagation des maladies vectorielles transmises par *Aedes albopictus* (chikungunya, dengue et zika) dans le Département du Var ».

Le rayon d'action du moustique tigre se limite à environ 100 mètres autour de son gîte. Le moyen le plus efficace pour lutter contre sa prolifération reste d'éliminer tout ce qui pourrait constituer un gîte pour ses larves, c'est-à-dire les eaux stagnantes.

Pour cela chacun peut agir en ayant les bons réflexes :

Pour les terrasses sur plot :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contre pente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface étanchéifiée de l'ouvrage. L'accès à l'eau est aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Il convient d'installer des pissettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol.





Pour les décanteurs sur le réseau pluvial :

- Il faut faire attention à certains avaloirs d'eau de pluie qui se trouvent équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodéchets afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent étanches favorisent les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.
- Il faut réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.
- Il convient de supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodéchets avant qu'ils ne soient avalés.

Pour les bassins de rétention (souterrains et de surface) :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie, stagnation occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage.
- Il faut permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité :
  - Bassins souterrains : Si l'écoulement gravitaire n'est techniquement pas possible, surcreuser sur une hauteur suffisante un bac de quelques centimètres carrés en un point bas de l'ouvrage pour y installer la pompe de relevage afin d'y rassembler l'ensemble des eaux résiduelles. En l'absence de remontée de nappe phréatique, réaliser un lit drainant dans le fond du bac afin de permettre à l'eau de s'infiltrer totalement dans le sol. A défaut, rendre le bassin totalement hermétique au niveau des regards, des grilles d'aération, des arrivées d'eau ou des trappes d'accès à l'aide de moustiquaires inoxydables.
  - Bassin de surface : Si l'eau ne peut pas être évacuée complètement, il faudra favoriser une stagnation d'eau permanente permettant le développement d'un écosystème naturellement régulateur des populations de moustiques. L'introduction de prédateurs de larves de moustiques comme les poissons peut être étudiée en fonction de la configuration du bassin concerné.

Pour les bacs de relevage :

- Faire attention : Souvent installé à l'entrée des garages de copropriétés, le bac de relevage recueille les eaux de ruissellement qui sont conduites vers lui par un caniveau restant parfois également en eau. La pompe de refoulement n'étant pas en mesure d'évacuer toute l'eau, le cuvelage en béton étanche du bac retient alors durablement les eaux résiduelles. Non hermétique, il suffit aux moustiques de traverser la grille pour atteindre l'eau stagnant dans l'équipement.
- Il faut réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive). Il faut installer des moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

Pour les coffrets techniques :

- Faire attention : Les coffrets techniques sont des cuvelages en béton souvent hermétiques ou qui le sont devenus avec le temps par colmatage, dans lesquels s'engouffrent et sont durablement retenues les eaux de ruissellement et de lessivage des chaussées. Les moustiques s'y introduisent aisément soit par les trous permettant de crocheter la plaque en fonte soit en se faufilant à travers l'écartement entre les plaques (1 mm de jeu étant suffisant).
- En cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant. La pose verticale de coffrets techniques peut être étudiée et privilégiée.

Pour les toitures terrasses :

- Il faut éviter la stagnation d'eau de pluie durable après intempéries sur tout ou parties de la toiture terrasse occasionnée par une contrepente, d'une dépression résultant d'une malfaçon et/ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. Il convient d'installer des pissettes en un point bas au ras du sol.

Pour les vides sanitaires :





- Il faut faire attention à la mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries. Ce type d'aménagement devient un gîte larvaire à moustiques dès lors que l'insecte parvient à y pénétrer pour y pondre ses œufs.
- Il faut rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables) et des trappes de visite (jointure étanche). Il faut aussi réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites. Enfin, il faut installer des pompes de refoulement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

Pour les déshuileurs :

- Il convient de faire attention à l'infiltration d'eaux de ruissellement extérieures ou intérieures remplissant le bac destiné à recueillir les huiles ou hydrocarbures en cas d'incident.
- Il faut s'assurer que les eaux de ruissellement ne parviennent pas jusqu'aux déshuileurs et équiper les grilles de moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'atteindre l'eau

Autres :

- Rendre hermétiques les réserves d'eau, les puits, les vides sanitaires avec de la moustiquaire ou du tissu ;
- Mettre du sable dans les soucoupes des pots de fleurs ou des jardinières, ou à défaut les vider 1 à 2 fois par semaine ;
- Entretien régulièrement les piscines et les remettre en service au plus tard au 1er avril de chaque année ;
- Utiliser des prédateurs de larves comme les poissons dans les bassins.





## Chapitre 4 : Dispositions relatives au patrimoine et à l'environnement

### ARTICLE DG4 1 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE ET HISTORIQUE

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Sur la commune de Puget sur Argens, une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83099-2010 en date du 4 février 2010.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) doivent être transmis aux services de la Préfecture de région afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6). L'arrêté et le périmètre de cette zone sont annexés au PLU.

Hors de ces zones, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8).

Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

Le Service régional de l'archéologie dispose d'un délai de 2 mois pour répondre et indiquer si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans ce délai ou en cas de réponse négative, l'État ne pourra plus prescrire de diagnostic archéologique pendant 5 ans (sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune).

### ARTICLE DG4 2 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

***Les prescriptions particulières qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.***

#### 2.1- Règles générales

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiées ou situées dans un périmètre de trame urbaine protégée, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.





## 2.2- Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti et périmètres bâtis d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

Les bâtiments ou ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformation postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilités, d'habitabilité ou de sécurité ;
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction, si elle est autorisée, doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés ;
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocailles....) ;
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétale, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitement des cheminements....) qui forment un ensemble cohérent avec le bâti ;
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Les lavoirs, les oratoires et fontaines doivent être conservés et restaurés en respectant leurs caractéristiques originelles. Leur comblement est interdit.

Les calades doivent être conservées en maintenant ou en restituant leurs caractéristiques originelles (empierrement).

## ARTICLE DG4 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

### 3.1- Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.





### 3.2- Patrimoine paysager protégé

Espaces verts, jardins, espaces de respiration

Les espaces verts protégés sont des espaces non bâtis, végétalisés ou à végétaliser, qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis, de participer à l'intégration paysagère de constructions ou de préserver des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.

Les prescriptions s'appliquant à ces différents espaces sont les suivantes :

Un maximum de 15 % de leur superficie sur l'unité foncière peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...) à condition d'être compensée par une surface équivalente sur la parcelle ;

Au moins 85 % de leur superficie sur l'unité foncière doit être maintenue végétalisée ;

Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;

Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 10 m<sup>2</sup> de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;

Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;

Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ou communs ;

Les clôtures constituées de mur plein sont interdites.

Bords de voies à préserver

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect végétal. Au moins 50% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Trame paysagère de bords de voies à renforcer

Lors de tout projet d'aménagement, un aménagement paysager doit être réalisé.

Des continuités arbustives et/ou arborées sont à privilégier. L'aménagement de ces espaces peut se faire en accompagnement d'espaces de stationnement à paysager ou de cheminements doux.

Espace public paysager

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect végétal. Au moins 50% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés. Le caractère de jardin public paysager doit être maintenu et valorisé.

Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute...). Il devra alors être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe paysager de l'espace public concerné ou de ses abords.

Alignements d'arbres, arbres remarquables

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée). Il devra alors être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Lors de tout projet d'aménagement ou de construction, ces linéaires doivent le cas échéant être complétés par des arbres de haute tige, choisis en cohérence avec les alignements d'arbres existants à proximité.

## ARTICLE DG4 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### 4.1- Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.





Les éléments de patrimoine écologiques, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;  
les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;  
la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

#### 4.2- Patrimoine écologique protégé

##### Ripisylves

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuels. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

l'entretien et à la gestion de la végétation ;  
la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;  
l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux (notamment les travaux de restauration écologique du Béal) ;  
la création d'accès aux cours d'eau ou canaux.

##### Boisements

Le caractère boisé doit être maintenu. Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrié, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute...). Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à la création d'accès ou de cheminements doux.

Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

### ARTICLE DG4 5 – PROTECTION DES VUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les servitudes de vues identifient sous forme de cônes de vues, les vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur la commune.

Des prescriptions particulières sont définies ci-après pour les espaces publics, les aménagements et les clôtures qui doivent être conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles.

Numéro		Prescriptions
S1	Vue sur le rocher de Roquebrune	<u>Espaces publics</u> : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. <u>Aménagements</u> : La hauteur des bâtiments et installations ainsi que les aménagements paysagers et plantations ne devront pas complètement obstruer la vue et devront préserver des perceptions sur le rocher de Roquebrune.
S2	Vue sur le château de Vaucouleur et l'Esterel	<u>Espaces publics</u> : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. <u>Aménagements</u> : Les aménagements paysagers et plantations doivent permettre de maintenir une vue sur le château et son parc ainsi que sur le massif de l'Esterel. Dans la zone agricole, l'implantation et les gabarits des bâtiments doivent être de nature à préserver ces vues proches et lointaines et ne pas créer de masque visuel.





## ARTICLE DG4 6 – ESPACES BOISES CLASSES

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est précisé qu'un EBC n'interdit pas l'entretien du site. De fait, tout EBC reste soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage notamment.

## ARTICLE DG4 7 – PROMOTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

### Matériaux et énergies renouvelables

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Dans les zones U, AU, A et N :

les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ;

pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;

il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.).

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.





## ***Dispositions particulières aux zones urbaines***

Dossier approuvé le 26/09/2024

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





## Zone urbaine UA

**La zone UA** identifie particulièrement le village caractérisé par une urbanisation dense et compacte avec un bâti généralement constitué de deux étages sur rez-de-chaussée. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.

Elle comprend :

- Le secteur UAa : qui correspond à l'opération Cœur du village
- Le secteur UAp qui correspond à un ensemble immobilier rue Alpinien Boglio
- Le secteur UAr qui correspond à la requalification du centre-ville

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes. Cf. Tableau article UA 2*

#### ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Destination, sous-destination et nature d'activité :**

- interdite (article 1)
- autorisée sous condition (article 2) - *Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.*
- autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		UA, UAa, UAp et UAr
Exploitation agricole et forestière		
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		UA, UAa, UAp et UAr
Equipements d'intérêt collectif et services publics		■
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning	■
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs	■
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée	■
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)		■
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol		■
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(1)
Affouillements et exhaussements du sol		(2)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'inconfort pour le voisinage.
- (2) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.

### ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UA 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Zone UA	Non réglementé
Secteur UAa	40%
Secteur UAp	Non réglementé
Secteur UAr	Non réglementé





## 4.2- Hauteur des constructions

Sauf disposition contraire portée au document graphique (servitude de hauteur), la hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à celle des bâtiments mitoyens (avec une différence maximale de 1 m), sans pouvoir excéder :

	Hauteur maximale
Zone UA	12,00 mètres
Secteur UAa	14,40 mètres
Secteur UAp	12.50 mètres
Secteur UAr	15,00 mètres

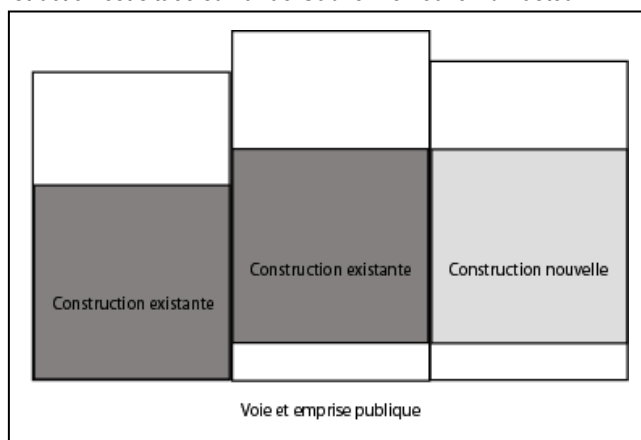
En outre, en zone UA (hors secteurs UAa, UAp et UAr), la hauteur des constructions ne peut être supérieure à une fois et demie la distance horizontale qui sépare la façade sur rue de l'alignement opposé. Toutefois, dans le cas où une construction serait à édifier en continuité du faîtage d'une construction existante, dont la hauteur excède le prospect ainsi défini, la hauteur de la construction à édifier pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### a/ Dans la zone UA et le secteur UAr

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25 mètres ;
- la construction est située sur la rue Gabriel Péri ou le Bd Pasteur.



Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

### b/ Dans le secteur UAa

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, le recul devra permettre la constitution d'un front bâti continu en retrait par rapport aux voies.





c/ Dans le secteur UAp

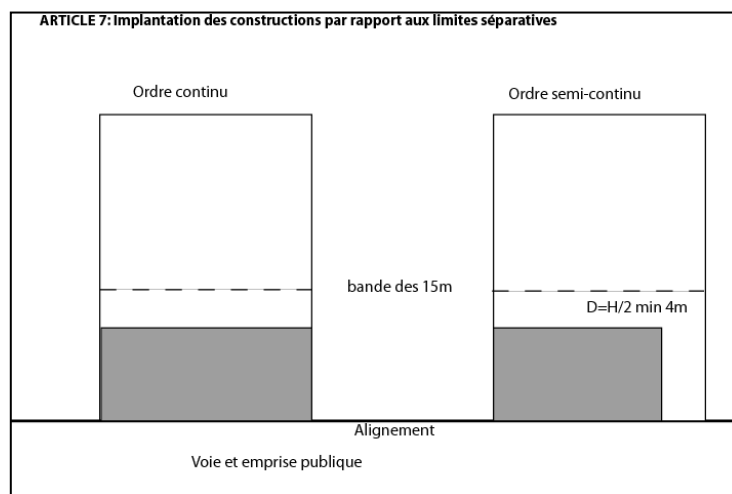
Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'emprise de l'avenue du Général de Gaulle et à l'alignement ou sur une profondeur de 5 mètres maximum des autres voies existantes ou projetées.

**4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

a/ Dans la zone UA et le secteur UAr

Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement :

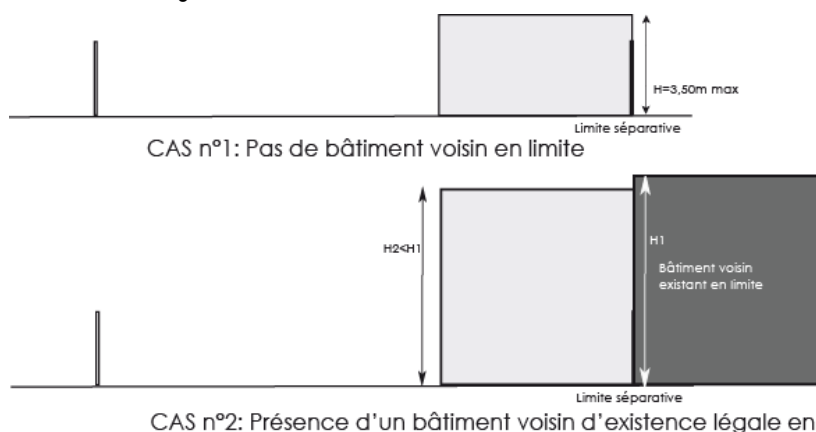
- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.



Au-delà de cette bande de 15m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives.

dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit ;

dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



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





#### b/ Dans le secteur UAa

Les bâtiments peuvent être implantés :

soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;

soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments doivent en revanche respecter un recul minimum de :

4m par rapport à la limite de fond de parcelle ;

8 mètres par rapport à la limite avec le secteur UCa.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

#### c/ Dans le secteur UAp

Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement :

soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;

soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à 4 mètres.

### **4.5- Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### a/ Façade et toitures

Les façades et pignons seront prioritairement enduites sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres et présentant une maçonnerie de bonne qualité).

#### b/ Forme et nature des percements ou baies

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques.

#### c/ Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres

## **ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

## 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	<b>Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal</b>
Zone UA	Non réglementé
Secteur UAa	20%
Secteur UAp	Non réglementé
Secteur UAr	Non réglementé

Dans le secteur UAa, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

## ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	1 place / 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale.</p> <p>Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation non génératrice de nouveaux logements.</p> <p>Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'une extension si celle-ci ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante et qu'elle n'est pas génératrice de nouveaux logements.</p>
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	Non réglementé	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée	
<b>4. Commerces de détail</b>	Non réglementé	





Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place/ 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<u>Bureau</u> : 1 place/ 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## Zone urbaine UB

**La zone UB** correspond aux zones à dominante d'habitat de la commune, en extension du noyau villageois, espaces privilégiés en termes de renouvellement urbain. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.

Elle comprend **un secteur UBa**, correspondant à un secteur d'habitat et d'activités de services plus forte densité. Il est concerné par un secteur de mixité fonctionnelle.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes. Cf. Tableau article UB 2*

#### ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Destination, sous-destination et nature d'activité :**



interdite (article 1)



autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UB	Secteur UBa (1)
Exploitation agricole et forestière		Red	Red
Habitation	Logement	Green	Green
	Hébergement	Green	Green
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Green	Red
	Restauration	Green	Green
	Commerce de gros	Red	Red
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Green	Green
	Hébergement hôtelier et touristique	Green	Green
	Cinéma	Green	Red
Equipements d'intérêt collectif et services publics		Green	Green





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UB	Secteur UBa (1)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning		
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs		
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)			
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol			
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(2)	(2)
Affouillements et exhaussements du sol		(3)	(3)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Le secteur UBa est pour partie concerné par un secteur de mixité fonctionnelle qui impose en rez-de-chaussée des activités économiques (bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou restauration) et/ou des équipements d'intérêt collectif et services publics
- (2) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.
- (3) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.

### ARTICLE UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

La partie nord du secteur UBa (façade sur le rond-point des donneurs de sang) est concernée par un secteur de mixité fonctionnelle au titre du R151-37-1° du Code de l'Urbanisme : Des activités (bureaux, activités recevant du public et/ou restauration) et/ou des équipements d'intérêt collectif et services publics sont imposés en rez-de-chaussée. Aucun nouveau logement ou extension de logement, ou encore aucuns garages pour logements ne sont autorisés en rez-de-chaussée.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UB 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	<b>Coefficient d'emprise au sol maximale</b>
Zone UB	30%
Secteur UBa	45%

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	<b>Hauteur maximale</b>
Zone UB	12,00 mètres
Secteur UBa	12,00 mètres

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

##### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul de :

5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;

5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

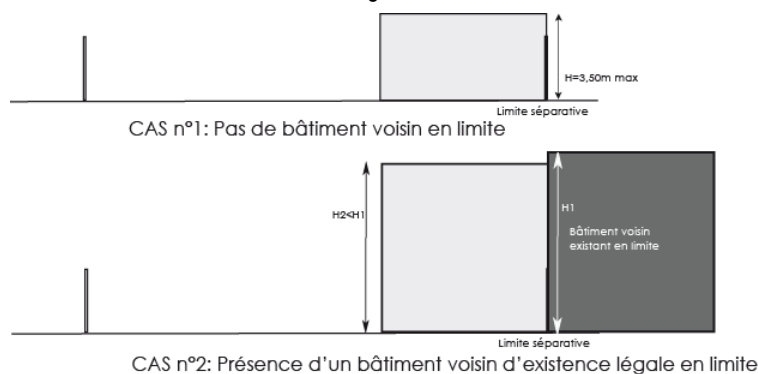
Toutefois, les piscines peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

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



Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.





#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE UB 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes :

Les toitures terrasses accessibles situées en limite de copropriété sont interdites.

Les balcons autorisés dans la zone ne peuvent en aucun cas être clos et ainsi constitué une extension du logement, d'une annexe ou autre. Aucun matériau ne peut remplacer ou surplomber la balustrade / garde-corps (verre, brique, etc.).

#### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

### ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

#### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal
Zone UB	20%
Secteur UBa	15%

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.





## ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1a. Habitation – Logements</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement minimum par logement.	1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour les visiteurs
<b>1b. Habitation – Hébergement</b>	1 place par chambre / unité de vie	
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<b>Hôtellerie</b> : 1 place par chambre	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<u>Bureau</u> : 1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher  <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

#### Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Dossier approuvé le 26/09/2024





pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;  
pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.  
Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## Zone urbaine UC

La zone UC correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité et qui sont non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale. Il s'agit d'une zone mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.

Elle comprend un secteur UCa, correspondant à des secteurs d'habitat groupé de plus forte densité.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes. Cf. Tableau article UC 2

#### ARTICLE UC 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

**Destination, sous-destination et nature d'activité :**



interdite (article 1)



autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UC	Secteur UCa
Exploitation agricole et forestière			
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(3)	(3)
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Autres activités des	Industrie		





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UC	Secteur UCa
secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	■	■
	Bureau	■	■
	Centre de congrès et d'exposition	■	■
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning	■	■
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs	■	■
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée	■	■
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)		■	■
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol		■	■
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(1)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol		(2)	(2)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.
- (2) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.
- (3) Les activités artisanales ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

### ARTICLE UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UC 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Zone UC	25%
Secteur UCa	40%





#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	Hauteur maximale
Zone UC et secteur UCa	7,00 mètres portée à 9 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

##### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

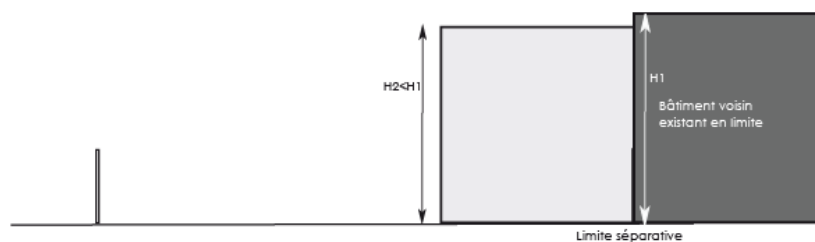
Les piscines peuvent respecter un recul minimal de 3 mètres.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation entre les limites séparatives et la profondeur de 4 m est autorisée :

- Dans le cas de constructions à usage d'annexes n'excédant pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit ;
- Dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE UC 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes :





Les toitures terrasses accessibles situées en limite de copropriété sont interdites.

Les balcons autorisés dans la zone ne peuvent en aucun cas être clos et ainsi constitué une extension du logement, d'une annexe ou autre. Aucun matériau ne peut remplacer ou surplomber la balustrade / garde-corps (verre, brique, etc.).

#### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

## **ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### **6.1- Dispositions générales**

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

### **6.2- Mise en œuvre du verdissement**

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	<b>Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal</b>
Zone UC	55%
Secteur UCa	40%

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

## **ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### **7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles**

<b>Destination</b>	<b>Norme minimale imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitation</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt	1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour





Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
	aidé de l'Etat : 1 place de stationnement minimum par logement.	les visiteurs
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<u>Hôtellerie</u> : 1 place par chambre <u>Restauration</u> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<u>Bureau</u> : 1 place pur 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

## Equipements et réseaux





## ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

## ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## Zone urbaine UD

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

Elle comprend :

**le secteur UDa** relatif au quartier « jardin » de la Lieutenante au Nord de la commune ;

**le secteur UDb** de moindre densité en raison de l'absence de desserte par l'assainissement collectif.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UD 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes. Cf. Tableau article UD 2*

#### ARTICLE UD 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Destination, sous-destination et nature d'activité :**



interdite (article 1)



autorisée sous condition (article 2) - *Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.*

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UD	Secteur UDa	Secteur UDb
Exploitation agricole et forestière				
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(3)	(3)	(3)
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics				





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UD	Secteur UDa	Secteur UDb
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning			
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs			
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)				
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol				
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(1)	(1)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol		(2)	(2)	(2)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.
- (2) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.
- (3) Les activités artisanales ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

### ARTICLE UD 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UD 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Zone UD	20%
Secteur UDa	10%
Secteur UDb	15%





#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	Hauteur maximale
Zone UD	7,00 mètres
Secteur UDa	7,00 mètres
Secteur UDb	7,00 mètres

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

##### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

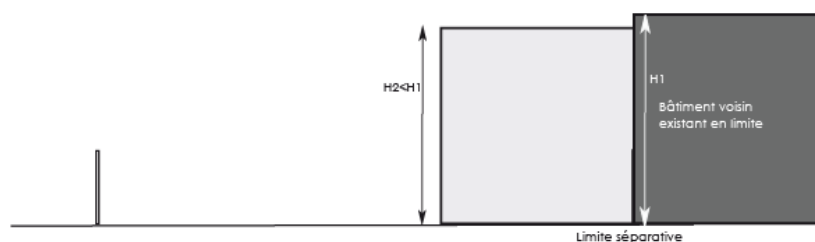
Les piscines peuvent respecter un recul minimal de 3 mètres.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments et piscines doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation entre les limites séparatives et la profondeur de 4 m est autorisée :

- Dans le cas de constructions à usage d'annexes n'excédant pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit ;
- Dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.





## ARTICLE UD 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Les bâtiments d'habitation seront couverts de toitures en tuiles rondes « canal » ou assimilées, à deux ou quatre pans. Les pentes seront proches de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %. Des couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site pour les constructions annexes (garages, abris,...).

Les balcons autorisés dans la zone ne peuvent en aucun cas être clos et ainsi constitué une extension du logement, d'une annexe ou autre. Aucun matériau ne peut remplacer ou surplomber la balustrade / garde-corps (verre, brique, etc.).

### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

## ARTICLE UD 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal
Zone UD	60% dont au maximum 20% pourra être traité en toiture végétalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble en vue d'édifier un ensemble immobilier collectif
Secteur UDa	85%
Secteur UDb	70%

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





## ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement minimum par logement.	1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour les visiteurs
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<u>Hôtellerie</u> : 1 place par chambre <u>Restauration</u> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<u>Bureau</u> : 1 place pur 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

#### Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :





pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;  
pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.  
Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UD 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UD 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## Zone urbaine UE

La zone UE correspond aux zones et secteurs d'activités économiques.

Elle comprend :

- le secteur UEa spécialisé dans le stockage d'hydrocarbures ;
- le secteur UEc à proximité de l'A8 et de la RDN7 à vocation commerciale ;

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes. Cf. Tableau article UE 2*

#### ARTICLE UE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Destination, sous-destination et nature d'activité :**

- interdite (article 1)
- autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.
- autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UE	Secteur UEa	Secteur UEc
Exploitation agricole et forestière				
Habitation	Logement	(1)	(1)	(1)
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(4)		(4)
	Restauration			
	Commerce de gros	(4)		(4)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UE	Secteur UEa	Secteur UEc
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(4)	(3)	
	Entrepôt	(4)	(3)	(4)
	Bureau		(3)	
	Centre de congrès et d'exposition			
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning			
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs			
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)				
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol et installation de transformation des produits issus d'exploitations (centrale béton, etc.)				
Installations de recyclage, plateformes de concassage et de criblage et stations de transit etc.				
Installations classées pour la protection de l'Environnement				
Affouillements et exhaussements du sol		(2)	(2)	(2)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal ou, en cas d'impossibilité technique, en continuité de celui-ci.
- (2) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.
- (3) Les destinations industrielles, de bureaux, d'entrepôt et installations classées pour la protection de l'environnement doivent être liés aux dépôts d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés.
- (4) Elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives excessives pour les habitations alentours (mise en place de dispositifs pour réduire ces nuisances, localisation des éléments techniques de façon à ne pas contraindre les habitations proches, etc.)

### ARTICLE UE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Zone UE	70%
Secteur UEa	30%
Secteur UEc	35%

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	Hauteur maximale
Zone UE	9,00 mètres
Secteur UEa	9, mètres (porté à 18,00 mètres pour les bacs d'hydrocarbures)
Secteur UEc	9,00 mètres sauf prescription de hauteur maximale figurée sur les documents graphiques

Les constructions implantées sur une même unité foncière seront de même hauteur.

Dans le cas d'acrotère, ces derniers ne peuvent excéder 15% de la hauteur absolue maximale définie dans le tableau ci-dessus.

Au-delà des 9,00 mètres, ne peuvent être édifiés que des locaux techniques nécessaires aux ascenseurs et montes charges. Un seul local technique par bâtiment sera accepté. Ces locaux devront s'intégrer harmonieusement sur la façade du bâtiment.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de :

[Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :](#)

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

[Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :](#)

Les constructions doivent respecter un recul de :

5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;

5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions différentes implantées sur une même propriété seront séparées par un espace correspondant au minimum à la moitié de la hauteur des bâtiments.



## ARTICLE UE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### a/ Dispositions générales

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

### b/ Façades

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et en aucun cas en façade(s) noble(s).

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons (bardage bois, panneaux de revêtements composites, bardage métallique lisse, béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse, béton désactivé et calepiné, verre (non réfléchissant), ...).

Les ornements, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre. Est proscrit tout autre matériau apparent en façade.

Sont également interdits les balcons, les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus), les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux d'aspect réfléchissant et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

### c/ Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

### d/ Couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse non accessible (sauf exception ci-après) ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

En cas de réalisation d'une toiture terrasse accessible à destination économique (parc automobile par exemple), l'équivalent de 50% de la superficie de la toiture doit être dévolue au sol pour des espaces verts plantés, en sus de toutes autres règles sur les espaces paysagers imposées au présent règlement. Pour exemple, si 500 m<sup>2</sup> de toiture est rendue accessible, 250 m<sup>2</sup> d'espaces verts plantés doivent être prévus indépendamment des autres règles d'urbanisme.

Sauf impossibilités dûment démontrées pour des raisons techniques ou économiques liées à l'activité, la pose de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire. Ils doivent s'intégrer au mieux à l'architecture des constructions.



Pour les toitures à pente, ils peuvent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

#### e/ Clôtures

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager (végétal et/ou minéral) adapté.

Traiter si possible les espaces libres entre les façades d'accueil et les voies secondaires et principales sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les clôtures pourront être composées de :

- un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 mètre de hauteur, se développant sur 5 mètres de longueur et poursuivi au-delà par un grillage simple galvanisé doublé obligatoirement d'une haie végétale. L'enseigne de l'établissement devra être fixée contre ce mur (et non au-dessus) et éclairée par des spots discrets ;
- un portail en continu du mur décrit ci-dessus. Il aura les dimensions maximales suivantes : 8,00 mètres de largeur sur 1,60 mètre de hauteur (une largeur supérieure peut être admise si l'activité le justifie). Ne sont pas autorisés les portails ouvrant sur la voie principale. En outre, les portails devront être coulissants ou en pans coupés ouvrants sur l'intérieur du lot. Ils devront avoir un recul suffisant pour que les véhicules n'aient pas à stationner sur la voie de desserte, même temporairement ;
- une haie plantée ;
- un grillage simple galvanisé de 1,00 mètre de hauteur reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 mètre.

Sont interdits :

- les murs de plus de 1,60 mètre de hauteur et de plus de 5 mètres de longueur ;
- les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- les teintes vives.

#### f/ Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux dans la mesure du possible.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

## **ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### **6.1- Dispositions générales**

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.





## 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique sur une largeur d'au moins 1,50 mètre :

haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades ;  
haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

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

## ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.	
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<u>Hôtellerie</u> : 1 place par chambre <u>Restauration</u> : 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	<u>En dessous de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</u> : 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente <u>A partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</u> : 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de vente	Mutualisation du stationnement : dans le cas d'une pluralité de commerces, le stationnement sera mutualisé. Dans ce cas, il est exigé 1 place / 25 m <sup>2</sup> de surface de vente.
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	<u>Artisanat</u> : 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<u>Bureau</u> : 1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie</u> : 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 place pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.	Au moins la moitié des





Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	places créées sera destinée aux vélos.
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### **Rappel sur les normes de stationnement pour vélo**

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### **ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## Zone urbaine UH

La zone UH est une zone d'équipements de loisirs et d'hébergement touristique et hôtelier.

Elle se décompose en trois secteurs :

- le secteur UHa relatif à des terrains de camping ;
- le secteur UHb relatif à des parcs résidentiels de loisirs ;
- le secteur UHc relatif à des hébergements hôteliers.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UH 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

##### Dans le secteur UHa :

Toutes les occupations et utilisations du sol non liées ou nécessaires à l'aménagement de terrains de camping.

##### Dans le secteur UHb :

Toutes les occupations et utilisations du sol non liées ou nécessaires à l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs

##### Dans le secteur UHc :

Toutes les occupations et utilisation non liées ou nécessaires aux constructions à usage d'hébergement hôtelier.

#### ARTICLE UH 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

##### Dans le secteur UHa :

Les Habitations Légères de Loisirs sont autorisées dans les campings dès lors qu'ils respectent les dispositions décret N°2015-482 du 27/04/2015 : leur nombre doit être inférieur à 35 dans un camping de moins de 175 emplacements, et à moins de 20% de sa capacité dans un camping comportant plus de 175 emplacements.

##### Dans le secteur UHb :

L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs doit respecter les conditions suivantes :

le nombre maximum d'emplacements pour les Habitations Légères de Loisirs fixé à 35 par hectare ;

les terrains d'accueil (emplacements) pour un mobil-home ou une habitation légère de loisirs doivent mesurer au moins 60 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UH 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.





## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UH 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Secteur UHa	10%
Secteur UHb	30%
Secteur UHc	20%

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	Hauteur maximale
Secteur UHa	4 mètres pour les Habitations Légères de Loisir 7 mètres pour les autres constructions
Secteur UHb	
Secteur UHc	

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Implantation par rapport à l'A8 :

Les constructions, y compris les résidences mobiles de loisirs, doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

##### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions et résidences mobiles de loisir doivent respecter un recul de :

15 m minimum de la route de la Bouverie ;

5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments et résidences mobiles de loisir doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UHb, cette distance minimale est réduite à 1 m par rapport aux limites séparatives pour les habitations légères de loisirs (HLL) et les mobil-homes liées à un parc résidentiel de loisir (PRL). De plus, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de plusieurs HLL ou mobil homes juxtaposés (jumelage) achetés par un même acquéreur ou avec l'accord réciproque des acquéreurs de lots mitoyens. En ce qui concerne les parcelles situées le long du périmètre du PRL, les HLL ou mobil home devront obligatoirement être implantés en dehors de la zone des 10 mètres non aedificandi.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.





## ARTICLE UH 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre, elles seront composées d'une haie vive et/ou d'un grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile), un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1,80 mètre et une longueur maximale de 2,50 mètres.

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

## ARTICLE UH 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

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

### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal
Secteur UHa	50%
Secteur UHb	
Secteur UHc	

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

## ARTICLE UH 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.





## 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Logement de fonction</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>2. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UH 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UH 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## Zone urbaine UP

La zone **UP** est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il comprend **un secteur UPs** permettant le développement d'activités sportives.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UP 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

*Cf. Tableau article UP 2*

#### ARTICLE UP 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Destination, sous-destination et nature d'activité :**



interdite (article 1)



autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UP	Secteur UPs
Exploitation agricole et forestière			
Habitation	Logement	(1)	(1)
	Hébergement	(1)	(1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		(3)
	Restauration		(3)
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Autres activités des secteurs secondaire	Industrie		
	Entrepôt		





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UP	Secteur UPs
ou tertiaire	Bureau		(3)
	Centre de congrès et d'exposition		
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning		
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs		
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)			
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol			
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(2)	(2)
Affouillements et exhaussements du sol			

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1). Les constructions à destination d'habitation sont admises :

sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations d'équipement sans pouvoir en être dissociée (logement de fonction), à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'un équipement ; à condition d'être implantées en lien avec des équipements existants ou projetés de gendarmerie, de police ou de services d'incendies et de secours.

(2) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

(3) Les activités commerciales, de restauration et bureaux, liés à des équipements ou à des activités sportives.

### ARTICLE UP 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UP 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :





	Hauteur maximale
Zone UP	9,00 mètres
Secteur UPs	9,00 mètres, pouvant être portée à 12,00 mètres sur 25% de l'emprise au sol de la construction au maximum

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

##### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions devront être implantées en retrait de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE UP 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

##### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

### ARTICLE UP 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

## 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

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

## ARTICLE UP 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

#### **Rappel sur les normes de stationnement pour vélo**

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.



## Equipements et réseaux

### ARTICLE UP 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UP 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





## *Dispositions particulières aux zones à urbaniser*

Dossier approuvé le 26/09/2024

Poulain Urbanisme Conseil

78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





## Zone 1AU

La zone 1AU une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Elle se décompose en trois secteurs :

- le secteur 1AUa de La Bastiane ;
- le secteur 1AUb de Picoton ;
- le secteur 1AUc et le sous-secteur 1AUc1 du Gabre.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité




#### ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES


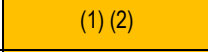
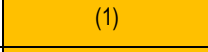
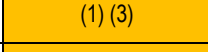


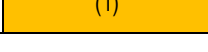
*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes. Cf. Tableau article 1AU 2*

#### ARTICLE 1AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

##### Destination, sous-destination et nature d'activité :

-  interdite (article 1)
-  autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.
-  autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière		
Habitation	Logement	 (1) (2)
	Hébergement	 (1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 (1) (3)
	Restauration	 (1)
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 (1)

Dossier approuvé le 26/09/2024





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AU
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(1)
	Centre de congrès et d'exposition	
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning	
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs	
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)		
Carrières, , gravières, exploitation du sous-sol et installation de transformation des produits issus d'exploitations (centrale béton, etc.)		
Installations de recyclage, plateformes de concassage et de criblage et stations de transit etc.		
Installations classées pour la protection de l'Environnement		
Affouillements et exhaussements du sol		(4)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Ces occupations et utilisations du sol non interdites sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
  - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
  - l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- (2) En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de ne pas être contraire aux principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.
- (3) : L'artisanat et le commerce de détail sont liées à l'occupation principale du site (il ne s'agit pas de créer une zone d'activité)
- (4) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.

### ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*





## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE 1AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Secteur 1AUa	25%
Secteur 1AUb	30%
Secteur 1AUc	25%
Sous-secteur 1AUc1	10%

#### 4.2- Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales, selon les indications portées aux documents graphiques des OAP, sont les suivantes :

	Hauteur maximale
Secteur 1AUa	7,00 mètres (R+1)
Secteur 1AUb	7,00 mètres (R+1) à 9,00 mètres (R+2)
Secteur 1AUc	7,00 mètres (R+1)
Sous-secteur 1AUc1	7,00 mètres (R+1)

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 10 mètres minimum de l'alignement du boulevard du Général Leclerc ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Les piscines peuvent respecter un recul minimal de 3 mètres.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments et piscines doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.





## ARTICLE 1AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

## ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Les constructions, voies, aires de stationnement doivent être implantés de façon à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	<b>Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal</b>
Secteur 1AUa	55%
Secteur 1AUb	40%
Secteur 1AUc	40%
Sous-secteur 1AUc1	70%

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre communs doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'espace libre du projet.

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





## ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1-Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour les visiteurs
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<u>Hôtellerie</u> : 1 place par chambre <u>Restauration</u> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<u>Bureau</u> : 1 place pur 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

#### Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.





## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*





## Zone 1AUE

La zone 1AUE une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée aux activités économiques. Elle comprend le secteur 1AUEa du Jas Neuf.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE 1AUE 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes. Cf. Tableau article 1AUE 2*

#### ARTICLE 1AUE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Destination, sous-destination et nature d'activité :**



interdite (article 1)



autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AUE	Secteur 1AUEa
Exploitation agricole et forestière			
Habitation	Logement	(1)	(1) (2)
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(3) / (4) / (6)	(4) / (6)
	Restauration	(7)	(7)
	Commerce de gros	(3)	(4)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(3)	(4)
	Hébergement hôtelier et touristique	(3)	(4)
	Cinéma	(3)	(4)
Equipements d'intérêt collectif et services publics			





Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AUE	Secteur 1AUEa
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(3)	(4)
	Entrepôt	(3)	(4)
	Bureau	(3)	(4)
	Centre de congrès et d'exposition	(3)	(4)
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning		
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs		
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)			
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol et installations de transformation des produits issus de ces exploitations (centrale béton, etc.)			
Installations classées pour la protection de l'Environnement			
Affouillements et exhaussements du sol		(5)	(5)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal ou, en cas d'impossibilité technique, en continuité de celui-ci.
- (2) L'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU approuvée le 06/09/2019, dans la limite de 25% sans pouvoir excéder une surface de plancher totale (après extension) de 150 m<sup>2</sup>.
- (3) Ces occupations et utilisations du sol non interdites sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
  - les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
  - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes.
- (4) Ces occupations et utilisations du sol non interdites sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
  - les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
  - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
  - elles sont respectueuses du site et de son environnement (notamment des zones naturelles ou protégées alentours) ;
  - elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives excessives pour les habitations alentours (mise en place de dispositifs pour réduire ces nuisances, localisation des éléments techniques de façon à ne pas contraindre les habitations proches, etc.) ;
  - elles ne génèrent pas des zones de reculs / zones non constructibles aux alentours (un lot construit ne doit pas grever les lots voisins).
- (5) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire ou d'aménagement.
- (6) La présence de constructions à destination de commerce de détail est autorisée à condition d'être liée à une activité légalement autorisée dans la zone et ne pourra être qu'annexe et liée à ses besoins de fonctionnement. En aucun cas une





activité commerciale « pure » ou représentant la majorité de l'activité ou de la surface de plancher utilisée ne peut être autorisée.

(7) Ces occupations et utilisations du sol non interdites sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
- les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes ;
- elles soient liées à une activité principale.

## ARTICLE 1AUE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE 1AUE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Zone 1AUE	50%
Secteur 1AUEa	

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	Hauteur maximale
Zone 1AUE	9,00 mètres
Secteur 1AUEa	

Dans le cas d'acrotère, ces derniers ne peuvent excéder 15% de la hauteur absolue maximale définie dans le tableau ci-dessus.

Au-delà des 9,00 mètres, ne peuvent être édifiés que des locaux techniques nécessaires aux ascenseurs et montes charges. Un seul local technique par bâtiment sera accepté. Ces locaux devront s'intégrer harmonieusement sur la façade du bâtiment.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de :

15 mètres minimum de l'axe de la voie principale à créer définie par l'OAP ;

5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.





#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### a/ Dispositions générales

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

#### b/ Façades

- Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».
- Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.
- Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.
- Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et en aucun cas en façade(s) noble(s).
- Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons (bardage bois, panneaux de revêtements composites, bardage métallique lisse, béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse, béton désactivé et calepiné, verre (non réfléchissant), ...).

Les ornements, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre. Est proscrit tout autre matériau apparent en façade.

- Sont également interdits les balcons, les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus), les matériaux réfléchissants et lumineux.
- Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.
- Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.
- Proscrire les matériaux d'aspect réfléchissant et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

#### c/ Equipements

- Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.





- Les décors de façade seront sobres.
- Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

#### d/ Couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse non accessible (sauf exception ci-après) ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

En cas de réalisation d'une toiture terrasse accessible à destination économique (parc automobile par exemple), l'équivalent de 50% de la superficie de la toiture doit être dévolue au sol pour des espaces verts plantés, en sus de toutes autres règles sur les espaces paysagers imposées au présent règlement. Pour exemple, si 500 m<sup>2</sup> de toiture est rendue accessible, 250 m<sup>2</sup> d'espaces verts plantés doivent être prévus indépendamment des autres règles d'urbanisme.

Sauf impossibilités dûment démontrées pour des raisons techniques ou économiques liées à l'activité, la pose de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire. Ils doivent s'intégrer au mieux à l'architecture des constructions. Pour les toitures à pente, ils peuvent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

#### e/ Clôtures

- Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager (végétal et/ou minéral) adapté.
- Traiter si possible les espaces libres entre les façades d'accueil et les voies secondaires et principales sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.
- Les clôtures pourront être composées de :
  - . un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 mètre de hauteur, se développant sur 5 mètres de longueur et poursuivi au-delà par un grillage simple galvanisé doublé obligatoirement d'une haie végétale. L'enseigne de l'établissement devra être fixée contre ce mur (et non au-dessus) et éclairée par des spots discrets ;
  - . un portail en continu du mur décrit ci-dessus. Il aura les dimensions maximales suivantes : 8,00 mètres de largeur sur 1,60 mètre de hauteur (une largeur supérieure peut être admise si l'activité le justifie). Ne sont pas autorisés les portails ouvrant sur la voie principale. En outre, les portails devront être coulissants ou en pans coupés ouvrants sur l'intérieur du lot. Ils devront avoir un recul suffisant pour que les véhicules n'aient pas à stationner sur la voie de desserte, même temporairement ;
  - . une haie plantée ;
  - . un grillage simple galvanisé de 1,00 mètre de hauteur reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 mètre.
- Sont interdits :
  - . les murs de plus de 1,60 mètre de hauteur et de plus de 5 mètres de longueur ;
  - . les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
  - . les teintes vives.

#### f/ Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux dans la mesure du possible.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse.





Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

## ARTICLE 1AUE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement de Programmation, la surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Article DG2 2) doit être au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain.

Les espaces verts de pleine terre seront aménagés en espaces paysagers (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 doivent être végétalisés. Ils doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique sur une largeur d'au moins 1,50 mètre :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades ;
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stockage, de dépôt et de stationnement y sont autorisées sous réserve de recevoir un traitement paysager qualitatif.

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

## ARTICLE 1AUE 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
-------------	------------------------	----------------------------





Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<u>Hôtellerie</u> : 1 place par chambre <u>Restauration</u> : 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	<u>En dessous de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</u> : 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente <u>A partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</u> : 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de vente	Mutualisation du stationnement : dans le cas d'une pluralité de commerces, le stationnement sera mutualisé. Dans ce cas, il est exigé 1 place / 25 m <sup>2</sup> de surface de vente.
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	<u>Artisanat</u> : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<u>Bureau</u> : 1 place pur 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie</u> : 1 place pour 80 <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 place pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### Rappel sur les normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.





## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE 1AUE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*





## Zone 1AUHa

La zone 1AUHa est une zone à urbaniser correspondant à la zone d'extension du camping de La Bastiane.

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AUHa sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE 1AUHa 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes les occupations et utilisations du sol non liées ou nécessaires à l'aménagement de terrains de camping.

### ARTICLE 1AUHa 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toute construction ou installation à condition :

d'être liée ou nécessaire à l'aménagement de terrains de camping ;  
de constituer un équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les Habitations Légères de Loisirs sont autorisées dans les campings dès lors qu'ils respectent les dispositions décret N°2015-482 du 27/04/2015 : leur nombre doit être inférieur à 35 dans un camping de moins de 175 emplacements, et à moins de 20% de sa capacité dans un camping comportant plus de 175 emplacements.

### ARTICLE 1AUHa 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE 1AUHa 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Zone 1AUHa	10%



#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	Hauteur maximale
Secteur 1AUa	4 mètres pour les Habitations Légères de Loisir 7 mètres pour les autres constructions

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et résidences mobiles de loisir doivent respecter un recul de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments et résidences mobiles de loisir doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUHa 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre, elles seront composées d'une haie vive et/ou d'un grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile), un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1,80 mètre et une longueur maximale de 2,50 mètres.

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

### ARTICLE 1AUHa 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

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





## 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	<b>Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal</b>
Secteur UHa	50%

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

## ARTICLE 1AUHa 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Logement de fonction</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>2. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

#### **Rappel sur les normes de stationnement pour vélo**

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.





Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;  
pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.  
Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUHa 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE 1AUHa 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*





## Zone 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE 2AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

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

#### ARTICLE 2AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

- L'extension des habitations existantes et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les ouvrages techniques à conditions d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).

### B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### ARTICLE 2AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

##### 4.1- Emprise au sol des constructions

	Coefficient d'emprise au sol maximale
Zone 2AU	25%





#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

	Hauteur maximale
Zone 2AU	7,00 mètres portée à 9 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

##### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul de :

5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;

5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Les piscines peuvent respecter un recul minimal de 3 mètres.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

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

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Les toitures terrasses accessibles situées en limite de copropriété sont interdites.

##### Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre et elles seront composées d'un mur bahut de 0,20 à 1,00 mètre maximum et surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1m80 et une longueur maximale de 2,50 mètres





Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

## ARTICLE 2AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2).*

### 6.1- Dispositions générales

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, et être considérés comme une extension de celui-ci.

### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal
Zone 2AU	55%

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

## ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## Equipements et réseaux

## ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

## ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*





## *Dispositions particulières aux zones agricoles*

Dossier approuvé le 26/09/2024



Poulain Urbanisme Conseil  
78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



## Zone A

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- le secteur Ae relatif à des équipements d'intérêt collectifs ;
- le secteur Ab pour des aménagements hydraulique (bassin de rétention) ;
- le secteur Ah pour la création d'un hameau agricole.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.*

*Le guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles est annexé au présent règlement écrit pour orienter au mieux les pétitionnaires (cf. annexe n°5).*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, la cabanisation, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le dépôt de ferraille y sont interdits.

#### ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Dans la zone A et les secteurs Ae et Ah :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques directement nécessaires à des équipements collectifs à condition 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.
- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, les piscines et locaux techniques annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que (conditions cumulatives) :
  - la surface de plancher du bâtiment d'habitation régulièrement édifié soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;





- . l'emprise au sol des piscines (bassin + plage) est limitée à 50 m<sup>2</sup> par bâtiment d'habitation ;
  - . les locaux techniques sont limités à une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup> par bâtiment d'habitation ;
  - . des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant ;
  - . ces annexes doivent être implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment d'habitation.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à la restauration du seuil du Béal, les travaux et aménagements qui lui sont liés.

Dans la zone A à l'exclusion du secteur Ah et du secteur Ae :

- A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation :
- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole dans le respect de l'annexe 5 « guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelle » ;
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - . une seule habitation est autorisée par exploitation ;
    - . la surface de plancher maximale totale ne peut excéder 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises) ;
    - . l'emprise au sol maximale totale ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> ;
    - . un bâtiment technique de l'exploitation soumis à permis de construire doit avoir été préalablement et régulièrement autorisé ;
    - . le bâtiment d'habitation doit être implanté à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et être au centre de l'exploitation agricole, excepté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
  - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - 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, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Concernant la commercialisation, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation devra être réalisé soit à l'intérieur, soit en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation). Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

Dans le secteur Ab :

- Les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur Ae :

- Les équipements collectifs et services publics et hébergements liés.

Dans le secteur Ah :

Seront autorisés après élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) traduisant la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt économique agricole :

Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à l'exclusion des bâtiments d'élevage et installations classées pour la protection de l'environnement ;





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, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Concernant la commercialisation, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation devra être réalisé soit à l'intérieur, soit en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation). Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée ;  
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite (extension comprise) de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher de de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite d'une habitation par exploitation. Ces habitations ne seront autorisées que simultanément au bâtiment d'exploitation ou postérieurement.

### ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

##### Dans la zone A :

L'emprise au sol maximale des habitations et annexes est précisée à l'article A 2.

Pour les bâtiments à usage agricole, se référer à l'annexe 5 « guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelle »

##### Dans le zone Ae :

L'emprise au sol des constructions créée ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU.

##### Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

#### 4.2- Hauteur des constructions

	Hauteur maximale
Habitation	7,00 mètres
Annexe à l'habitation	3,50 mètres

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles mais les hauteurs produites doivent être justifiées par des impératifs techniques et les bâtiments doivent s'intégrer dans le paysage.





Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la restauration ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée.





### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

#### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul de :

5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;

5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 5 mètres.

### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole autorisée à l'article A 2 doivent s'inscrire dans un rayon de 10 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

## ARTICLE A 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

#### Clôtures

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage) de 2 mètres de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

Toutefois un traitement différent des clôtures pourra être autorisé dans le cas de prolongement de clôtures existantes et légalement autorisées à condition qu'elles s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions avoisinantes.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1,80 mètre et une longueur maximale de 2,50 mètres. Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.



## ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe.

Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

Les surfaces libres de toute construction et installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

## ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3).*







## *Dispositions particulières aux zones naturelles*

Dossier approuvé le 26/09/2024





## Zone N

La zone N correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Elle comprend :

- le secteur Na identifiant les aires d'autoroute ;
- le secteur Nd1 relatif à la déchetterie et le secteur Nd2 relatif au site de traitement des déchets verts et bois ;
- le secteur Ng relatif à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur NL correspondant à des secteurs de loisirs : il se décompose en 6 sous-secteurs NL1a, NL1b, NL2, NL3, NL4, NL5.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.*

*Le guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles est annexé au présent règlement écrit pour orienter au mieux les pétitionnaires (cf. annexe n°5).*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, la cabanisation, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, le dépôt de ferraille, le dépôt de matériaux, les aires d'accueil des Gens du Voyage et les stationnements de véhicules y compris les campings cars (hors aires de stationnements publics) y sont interdits.

#### ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.





Dans la zone N et ses secteurs :

L'aménagement, la réfection des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).

L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU ou les piscines et locaux techniques annexes, à condition ou sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> ;
- que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- que l'emprise au sol des piscines (bassin + plage) est limitée à 50 m<sup>2</sup> par bâtiment d'habitation ;
- que les locaux techniques sont limités à une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup> par bâtiment d'habitation ;
- que les annexes (piscine et local technique) soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation ;
- de ne pas compromettre la qualité paysagère des lieux et être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

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

A condition qu'ils soient directement nécessaires à la restauration du seuil du Béal, les travaux et aménagements qui lui sont liés.

les constructions liées et nécessaires à l'activité sylvopastorales à condition que celle-ci soit limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise ou de surface de plancher.

Dans le secteur Na :

Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier concédé.

Dans le secteur Nd1 :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de la déchetterie conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Nd2 :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de traitement des déchets verts et bois conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Ng :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au développement d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le sous-secteur NL1a :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités nautiques et sportives.

Dans le sous-secteur NL1b :

Les occupations, installations et aménagements liés aux activités de loisirs à caractère sportif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel du lieu.

Dans les secteurs NL2 et NL3 :

L'aménagement des constructions existantes, y compris avec changement de destination des bâtiments existants, pour un usage sportif, récréatif, culturel, éducatif, social et de loisir y compris restauration, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à des équipements de plein air (activités sportives, culturelles et de loisir...).

Les aires de stationnement paysagères, aménagements légers, mobiliers et structures légères d'accueil du public (kiosque...).





Dans les secteurs NL4 et NL5 :

Les aménagements, installations et constructions nécessaires à des équipements de plein air (activités sportives et de loisir...) à condition de ne pas compromettre le caractère naturel et boisé du lieu.

Les aires de stationnement paysagères, aménagements légers, mobiliers et structures légères d'accueil du public (kiosque...).

## ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE N 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

Dans la zone N et ses secteurs :

L'emprise au sol maximale des annexes à l'habitation autorisées est précisée à l'article N 2.

Pour les bâtiments à usage agricole, se référer à l'annexe 5 « guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelle »

Dans le secteur Nd2 :

L'emprise au sol totale des constructions liées et nécessaire à l'activité de traitement des déchets verts et bois ne peut excéder 25% de l'emprise foncière.

Dans le secteur Ng :

L'emprise au sol totale des constructions liées et nécessaire au fonctionnement de l'aire des gens d'accueil du voyage ne peut excéder au total 150 m<sup>2</sup>.

Dans le sous-secteur NL1a :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder au total 300 m<sup>2</sup>.

Dans le sous-secteur NL1b :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 15% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur NL2 :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder au total 600 m<sup>2</sup>.

Dans le sous-secteur NL3 :

L'emprise au sol totale des extensions de construction à destination autre que l'habitation ne peut excéder 10% de l'emprise préexistante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans le sous-secteur NL4 :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder au total 150 m<sup>2</sup>.





## 4.2- Hauteur des constructions

	Hauteur maximale
Zone N	7,00 mètres sauf pour les annexes à l'habitation : 3,5 mètres
Secteur Na	
Secteurs Nd1 et Nd2	4,00 mètres pouvant être porté à 9,00 mètres en cas de nécessité technique dûment justifiée
Secteur Ng	4,00 mètres
Secteur NL1a	7,00 mètres
Secteur NL1b	7,00 mètres pouvant être porté à 9,00 mètres sur au maximum 25% de l'emprise au sol
Secteur NL2	Hauteur existante
Secteur NL3	7,00 mètres
Secteur NL4	4,00 mètres
Secteur NL5	Sans objet

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée.

## 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Implantation par rapport à l'A8, la RDN7 :

Les constructions doivent respecter les reculs définis en dispositions générales.

### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 5 mètres minimum de l'emprise légale de la voie ferrée ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

## 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

## 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole autorisée à l'article N 2 doivent s'inscrire dans un rayon de 10 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

## ARTICLE N 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*





### Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

### Clôtures

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage) de 2 mètres de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

Toutefois un traitement différent des clôtures pourra être autorisé dans le cas de prolongement de clôtures existantes et légalement autorisées à condition qu'elles s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions avoisinantes.

De part et d'autre des portails (accès automobile) un accompagnement maçonné sera autorisé sur une hauteur maximale de 1,80 mètre et une longueur maximale de 2,50 mètres. Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Ce prospect pourra être augmenté en fonction de l'activité projetée de la construction.

## **ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe.

Les surfaces libres de toute construction et installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

## **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

C/ Equipements et réseaux

## **ARTICLE N 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*





---

## **ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3).*





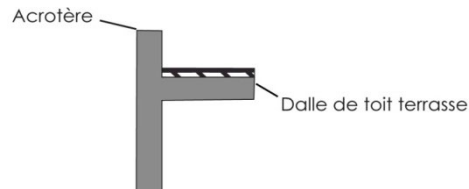
# Lexique





Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. L'acrotère étant un dispositif de sécurité pour la circulation des personnes, sa hauteur ne rentre pas dans le calcul d'une hauteur de façade. La hauteur normalisée d'un garde-corps ou d'un acrotère est comprise entre 1 et 1,1 mètre.



**Agrandissement** : Augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

**Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :

lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

**Annexe** : Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et 2-roues,....

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

**Artisanat et commerces** : La destination de commerces et d'artisanat regroupe les activités économiques de transformation, d'achat et de vente de biens et de services avec une présentation directe ou indirecte au public prédominante ( ex : métiers de bouche, supérette... ) .

**Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie devant atteindre plus de 10 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 25cm de circonférence (8cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2,5m de hauteur.

**Arbre de jet moyen** : Il s'agit d'un arbre ou d'un arbuste devant atteindre plus de 5 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 15cm de circonférence (5cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2m de hauteur

**Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

**Balcon** : Pièce d'architecture autoportée constituée d'une plateforme se dégageant du mur d'un édifice, possédant au moins un accès aux pièces intérieures de la construction. Un balcon situé en hauteur est au minimum sécurisé par un garde-corps, et plus généralement par des protections ouvragées.

**Bureaux** : se rattachent à la destination de bureaux, les activités indépendantes de présentation et de vente au public. Les locaux professionnels seront intégrés dans cette catégorie.

**Cinquième façade** : désignation la toiture de la construction.

**Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

**Clôture** : une clôture désigne tout obstacle naturel ou construit suivant tout ou partie le pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites, et d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir. Une clôture sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés, qu'elles soient privées ou publiques.



Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage interne destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation, protection de piscine, espace cultivé, etc.

**Construction** : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis notamment à permis de construire ou à déclaration préalable.

**Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

**Enduit** : mélange préparé ou à préparer sur chantier, à projeter ou à talocher sur un mur afin d'obtenir un résultat lissé qui peut être fini frotté, écrasé ou gratté pour lui donner un relief apparent souhaité. La finition choisie doit s'harmoniser avec son environnement, et être identique à la voisine en cas de rajout. Ce mouvement de finition peut être plus ou moins imprimé suivant le travail du maçon. Il est indispensable que l'épaisseur de l'enduit soit adaptée de sorte que les joints recouverts n'apparaissent plus, en particulier lorsque la pluie mouille la surface. L'aspect doit rester uniforme. La couleur apparente doit être assortie à celle du bâtiment principal, celle de bâtiments voisins ou celle d'un nuancier de couleurs provençales (disponible au service d'urbanisme). Cette couleur peut être incorporée à l'enduit ou rapportée ultérieurement par peinture des surfaces ; elle doit se maintenir ou s'entretenir dans le temps.

**Espaces libres** : Voir Dispositions générales (Titre 2, article DG2 2)

**Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

**Emprise au sol** : Voir Dispositions générales (Titre 2, article DG2 2)

**Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades de terrain.

**Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

**Haie vive** : haie intégralement végétale

**Hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Les résidences de tourisme appartiennent à cette destination. En sont exclues les unités appartenant à une maison à usage d'habitation (maison d'hôte...)

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** : il s'agit des installations et constructions susceptibles de générer des risques ou des dangers. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulière instruite par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL (hors élevages) ou des Directions Départementales de Protection des Populations DPPP (élevages). Ces administrations font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

**Locaux accessoires** : partie d'une construction à usage d'activité (local d'exposition de l'artisanat, de la culture et des loisirs) qui ne peut recevoir plus de 3 personnes en même temps. Au-delà de ce seuil d'accueil du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 3 personnes pouvant être accueillies.

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation et traités dans un chapitre dédié.

**Modénature** : Ensemble de moulures décoratives d'une construction (façade, toiture...)





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

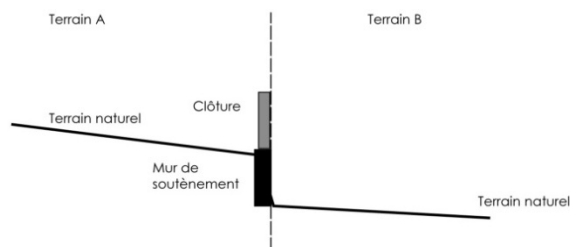


Illustration d'un mur de soutènement

**Mur-bahut** : mur bas d'une hauteur maximale de 80 cm éventuellement surmonté d'une grille ou grillage

**Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

**Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

**Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

**Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

**Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

**Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

**Serre** : Une serre est une structure qui peut être parfaitement close destinée à la production agricole ou horticole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures vivrières ou de loisir pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

La serre comme édifice architectural d'agrément sera assimilée à une annexe ou extension lorsqu'elle n'est pas en lien avec un projet agricole mais affectée à de l'habitation.

**Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux et avant tout mouvement de sol volontaire du fait de l'homme

**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

**Terrasse tropézienne ou tropézienne** : aménagement d'espaces libres, généralement de combles perdus, en terrasse par une ouverture dans le pan de toiture.

**Zone Non Aedificandi** : Zone non constructible.





8

## *Annexes*



Dossier approuvé le 26/09/2024

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



# Annexe 1 : Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

## En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

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...

## Autres définitions utiles

### Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés





à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

#### Cabanisation

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

#### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

#### Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.










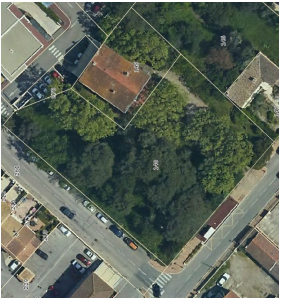

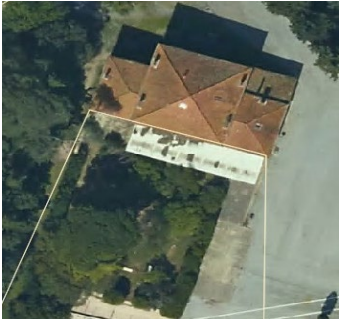

## Annexe 2 : Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les dispositions applicables à ces éléments sont énoncées au chapitre 4 des dispositions générales du présent règlement.

N°	Désignation	Localisation / parcelles	Description	Intérêt
1	<b>Maison Révillon d'Arpeval</b>	Aire Belle BM37 et BM38	Maison de maître et son parc	Architectural et paysager
2	<b>Maison Costamagna</b>	Rue du Général de Gaulle – Cœur de village BD70, BD71 et BC362	Maison de maître avec son parc arboré et ses escaliers	Architectural et paysager





N°	Désignation	Localisation / parcelles	Description	Intérêt
3	<b>Château de Vaucouleurs</b>	Domaine de Vaucouleurs – RDn7 BN35, BN36 et BN122	Petit château et son domaine arboré	Architectural et paysager
	  			
4	<b>Château de Cabran</b>	Chemin de Cabran C41 et C42	Domaine viticole avec sa bâtisse en pierre, sa cave et son jardin	Architectural et paysager
	 			
5	<b>Maison Le Gouz de Saint-Seine</b>	Rue du Général de Gaulle AN145 et AN148	Maison de maître	Architectural et paysager
	 			
6	<b>Maison du Bercail</b>	Chemin de la Plaine BA53	Maison de maître	Architectural et mémoriel
	 			





N°	Désignation	Localisation / parcelles	Description	Intérêt
7	<b>Eglise Saint-Jacques le Majeur</b>	Chemin de la Plaine BA53	Eglise	Architectural et mémoriel
8	<b>Four banal communal</b>	Rue Victor Hugo BE62	Four Début du XIIIème siècle	Architectural et mémoriel





## Annexe 3 : Note technique de la Communauté d'Agglomération sur les moustiques et les aménagements urbains

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
VAR-ESTÉREL-MÉDITERRANÉE



### MOUSTIQUES ET AMÉNAGEMENTS URBAINS



#### NOTE TECHNIQUE

#### MESURES DE PRÉVENTION À METTRE EN ŒUVRE POUR ÉVITER LA PROLIFÉRATION DES MOUSTIQUES

##### CONTRÔLE ET ENCADREMENT DES AMÉNAGEMENTS URBAINS

Les moustiques sont des insectes dont le cycle de vie comprend une première phase aquatique (stades larvaires et nymphal) et une seconde aérienne. La présence d'eau stagnante pendant une période suffisante (environ 1 semaine en période favorable) est donc une condition indispensable à leur développement. Parmi les nombreuses espèces qui existent, *Culex pipiens* et *Aedes albopictus* sont les plus répandues dans nos villes.

Un certain nombre d'ouvrages urbains peuvent favoriser la rétention et la stagnation des eaux pluviales et constituer ainsi des gîtes larvaires parfois extrêmement productifs en moustiques soit du fait de leur conception soit parce qu'ils sont utilisés en dehors des règles de l'art. C'est par exemple le cas des terrasses sur plots, des bassins de rétention, des bacs de relevage, de certains éléments du réseau pluvial, des toits terrasses présentant des défauts de pente ou de planéité...

Les réseaux enterrés peuvent aussi favoriser la multiplication des moustiques par les retentions possibles des eaux pluviales (collecteurs, décanteurs, coffrets techniques...).

LES ADRETS DE L'ESTÉREL | FRÉJUS | PUGET-SUR-ARGENS | ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS | SAINT-RAPHAËL

Dossier approuvé le 26/09/2024

Poulain Urbanisme Conseil

78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





### ENJEUX SPECIFIQUES LIES A LA PRESENCE DU MOUSTIQUE TIGRE – Aedes albopictus

*Aedes albopictus*, plus connu sous le nom de moustique tigre, est originaire d'Asie du Sud-Est. Cette espèce invasive a colonisé une grande partie du monde à la faveur de l'augmentation du commerce international et en particulier du commerce de pneus usagés. Le moustique tigre s'est installé en France métropolitaine en 2004. Depuis, son aire de répartition n'a cessé d'augmenter. Chaque année, cet insecte colonise de nouvelles communes.

Il s'agit d'un moustique pouvant non seulement être à l'origine d'une nuisance importante, et donc d'un impact sur la qualité de vie de la population, mais surtout de risques sanitaires telles que des infections aux virus de la dengue, du chikungunya ou encore du Zika.

### DISPOSITIONS TECHNIQUES A INTEGRER EN MATIERE D'AMENAGEMENTS URBAINS

S'agissant des aménagements urbains susceptibles de favoriser le développement de moustiques, les mesures d'atténuation prescrites ci-après par type d'ouvrage ont pour principal objectif de promouvoir des règles de construction simples à mettre en œuvre dès l'instant où celles-ci sont intégrées dès la phase de conception du projet pour éviter ou limiter toute stagnation d'eau au terme de la phase de réalisation.

### TERRASSES SUR PLOTS

Stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contre pente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface échantillonnée de l'ouvrage. Accès à l'eau aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.

Obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Installation des passettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol.

### DÉCANTEURS SUR LE RÉSEAU PLUVIAL

Certains avaloirs d'eau de pluie sont équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodéchets afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent étanches favorisent les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques, tigre notamment, des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.

Réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.

Supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodéchets avant qu'ils ne soient avalés.

### BASSINS DE RÉTENTION (SOUTERRAINS / DE SURFACE)

Stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage.

Permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité.

**Bassins souterrains :**  
Si l'évacuation gravitaire n'est techniquement pas envisageable, surélever sur une hauteur suffisante un bac de quelques centimètres dans un point bas de l'ouvrage pour y installer la pompe de relevage afin d'y rassembler l'ensemble des eaux résiduelles. En l'absence de rampe de rampe pratique, réaliser un lit drainant dans le fond du bac afin de permettre à l'eau de s'infiltrer totalement dans le sol.

A défaut, rendre le bassin totalement hermétique au niveau des regards, des grilles d'aération, des arrivées d'eau ou des trappes d'accès à l'aide de moustiquaires inoxydables.

**Bassins de surface :**  
Si l'eau ne peut pas être évacuée complètement, il faudra favoriser une stagnation d'eau permanente permettant le développement d'un écosystème naturellement régulateur des populations de moustiques. L'introduction de prédateurs de larves de moustiques comme les poissons peut être étudiée en fonction de la configuration du bassin concerné.

### BACS DE RELEVAGE

Souvent installés à l'intérieur des garages de copropriétés, le bac de relevage recueille les eaux de ruissellement qui sont conduites vers lui par un caniveau restant parfois également en eau.

La pompe de relevage n'étant pas en mesure d'évacuer toute l'eau, le cuveage en béton étanche du bac retient alors durablement les eaux résiduelles. Non hermétique, il suffit aux moustiques de traverser la grille pour atteindre l'eau stagnante dans l'équipement.

Réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive).

Installation de moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

### COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets techniques sont des cuvelages en béton souvent hermétiques ou qui le sont devenus avec le temps par colmatage, dans lesquels s'engouffrent et sont durablement retenues les eaux de ruissellement et de lessivage des chaussées.

Les moustiques s'y introduisent aisément soit par les trous permettant de crocheter la plaque en fonte soit en se faufilant à travers l'écartement entre les plaques (1mm de jeu étant suffisant).

- En cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant.
- La pose verticale de coffrets techniques peut être étudiée et privilégiée.

### TORTURES/TERRASSES

Stagnation d'eau de pluie durable après intempéries sur tout ou parties de la toiture occasionnée par une contre pente, une dépression résultant d'une malfection ou de passettes surélevées par rapport au niveau de la toiture.

Obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. Installation des passettes en un point bas situé au ras du sol.

### VIDES SANITAIRES

Mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries. Ce type d'aménagement devient un gîte larvaire à moustiques dès lors que l'insecte parvient à y pénétrer pour y pondre ses œufs.

Rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables), et des trappes de visite (joints étanches).

Réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites.

Installer des pompes de retournement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

### DÉSUIVILEURS

Infiltration d'eaux de ruissellement extérieures ou intérieures remplissant le bac destiné à recueillir les huiles ou hydrocarbures en cas d'accident.

S'assurer que les eaux de ruissellement ne parviennent pas jusqu'aux désuivileurs.

Equiper les grilles de moustiquaires inoxydables pour empêcher aux moustiques de pouvoir atteindre l'eau.

### PÔLE ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉSINSECTISATION (ESD)

### PÔLE ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉSINSECTISATION (ESD)





## UN SERVICE INTERCOMMUNAL DE LUTTE CONTRE LES NUISIBLES A DISPOSITION POUR CONSEILLER ET ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJETS

Le Service Intercommunal de Lutte Contre les Nuisibles (LCN – Ex SID) de la CAVEM a été créé en 2011. Ses techniciens, expérimentés et compétents pour intervenir sur le domaine privé, ont une connaissance approfondie du territoire et des aménagements urbains susceptibles de favoriser le développement de moustiques.

Nous invitons les porteurs de projets à le contacter pour toute demande d'information, de conseil ou d'accompagnement au numéro vert suivant **0800 10 40 11** ou par courriel à [environnement@cavem.fr](mailto:environnement@cavem.fr) afin que les aménagements urbains programmés à l'avenir sur le territoire de la CAVEM intègrent les règles de construction figurant dans la présente note et prennent ainsi en considération le risque de développement de moustiques inhérent à leurs projets dès la phase de conception dans un contexte de risque sanitaire avéré.

 **N° Vert 0 800 10 40 11**

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

## CONCLUSION : APPEL AU CIVISME ET A LA REponsABILITE DE CHACUN

Idéalement, des dispositions normatives devraient être envisagées au niveau national, en particulier par l'adaptation des Documents Techniques Unifiés (DTU), qui sont les documents applicables aux marchés de travaux de bâtiment, des principaux ouvrages favorisant la prolifération des moustiques.

Néanmoins, dans l'attente d'une réaction du législateur, il relève de la responsabilité de chacun des acteurs locaux de la chaîne de l'aménagement de notre territoire – services compétents des collectivités, constructeurs concepteurs, constructeurs réalisateurs... de faire le nécessaire à son échelle afin d'éviter d'occasionner une multiplication de gîtes larvaires de moustiques tigre en zones urbaines aboutissant à une pullulation de cet insecte fortement nuisible et potentiellement vecteur de maladies graves.

Jusqu'à présent, peut-être n'aviez-vous pas connaissance des enjeux de cette problématique et conscience du rôle majeur que vous pouviez jouer. A présent ce n'est plus le cas. Nous faisons donc appel à votre civisme, votre sens des responsabilités et vous invitons à penser, à chaque fois que vous interviendrez à l'avenir dans la conception ou la réalisation d'un nouveau programme immobilier, que vos familles, vos ami(e)s voire vous-même, pourraient un jour être amenés à y résider.

Alors n'attendons pas l'adoption d'une législation contraignante ou l'apparition d'une épidémie pour agir, soyons exemplaires et attaquons-les tous ensemble !



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
VAR-ESTÉREL-MÉDITERRANÉE

Note réalisée par Monsieur **WALICKI Fabien**  
Responsable du Service Intercommunal de Lutte Contre les Nuisibles (LCN- ex SID)

sous la Direction de Monsieur **FERRERO Frédéric**  
Directeur du Pôle Environnement, Développement Durable et Démoustication  
de la CAVEM

**PÔLE ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉSINSECTISATION (E3D)**

Dossier approuvé le 26/09/2024

Poulain Urbanisme Conseil

78 BD Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





## Annexe 4 : Arrêté n°83099-2010 sur la zone de présomption de prescriptions archéologiques n°1 des Escaravatiers



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR



Direction régionale  
Des affaires culturelles

Arrêté n° 83099-2010

**Objet** : Zone de présomption de prescription archéologique sur les dossiers d'urbanisme  
Commune de PUGET-SUR-ARGENS (Var)

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet des Bouches-du-Rhône

**Vu** le code du patrimoine, et notamment son livre V, article L.522-5 ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-1, R.111-4, R.423-3, R.423-7 à R.423-9, R.423-24, R.423-59 et R.425-31 ;

**Vu** le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 1<sup>er</sup>, 4 à 8 et 17 ;

**Vu** l'avis de la Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du Sud-Est en date du 03/06/2009 ;

**Considérant** les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune de Puget-sur-Argens, mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ; que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ; que leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager, ainsi que les décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté soient transmis au préfet de région ;

1/3





## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup>

Sur la commune de Puget-sur-Argens, est déterminée une zone géographique conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine susvisé ; cf. pièce annexe 83099-I1, échelle 1/25000

La zone n°1 (Les Escaravatières) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/25000 (83099-I1)

Extrait de carte au 1/7500 (83099-D2)

### Article 2

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager situés dans la zone déterminée à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté situées dans cette zone.

### Article 3

Les dossiers, demandes et décisions, mentionnés à l'article 2 du présent arrêté, sont transmis sans délai aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, 23 boulevard du Roi René, 13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret du 3 juin 2004 susvisé.

### Article 4

En application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construire, de démolir, d'aménager, ou la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté situés dans la zone déterminée à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les délais qui lui sont impartis, au titre de l'archéologie préventive.

### Article 5

La réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme mentionnées à l'article 2 du présent arrêté, est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites. Dans ce cas, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

2/3





#### Article 6

Le présent arrêté et ses annexes seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département du Var et notifié au maire de la commune de Puget-sur-Argens qui procédera à leur affichage pendant un mois en mairie à compter de leur réception.

#### Article 7

L'arrêté et ses annexes seront tenus à disposition du public à la mairie de Puget-sur-Argens et à la Préfecture du département du Var.

#### Article 8

Le Directeur régional des affaires culturelles, le Préfet du département du Var ainsi que le maire de la commune de Puget-sur-Argens sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 04 FEV. 2010

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet des Bouches-du-Rhône

Pour le Préfet,  
et par délégation,  
Le Directeur Régional,  
P.O. Le Conservateur Régional  
de l'Archéologie

Xavier DELESTRE



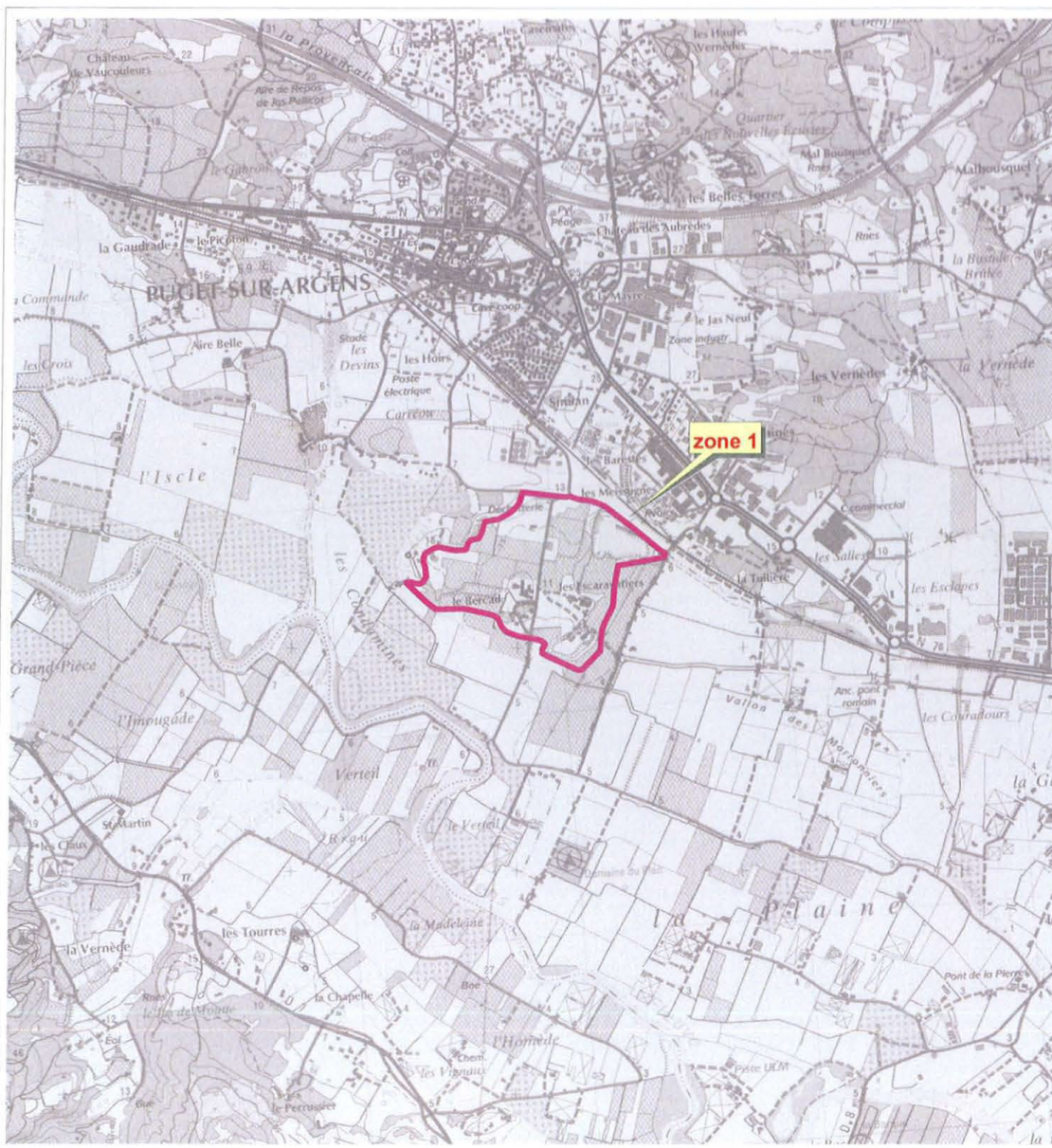
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

VAR, Puget-sur-Argens : vue générale



Arrêté n°83099-2010, pièce annexe 83099-11



Emprise de la zone de présomption de prescription archéologique

Echelle 1/25 000 © SCAN25 IGN





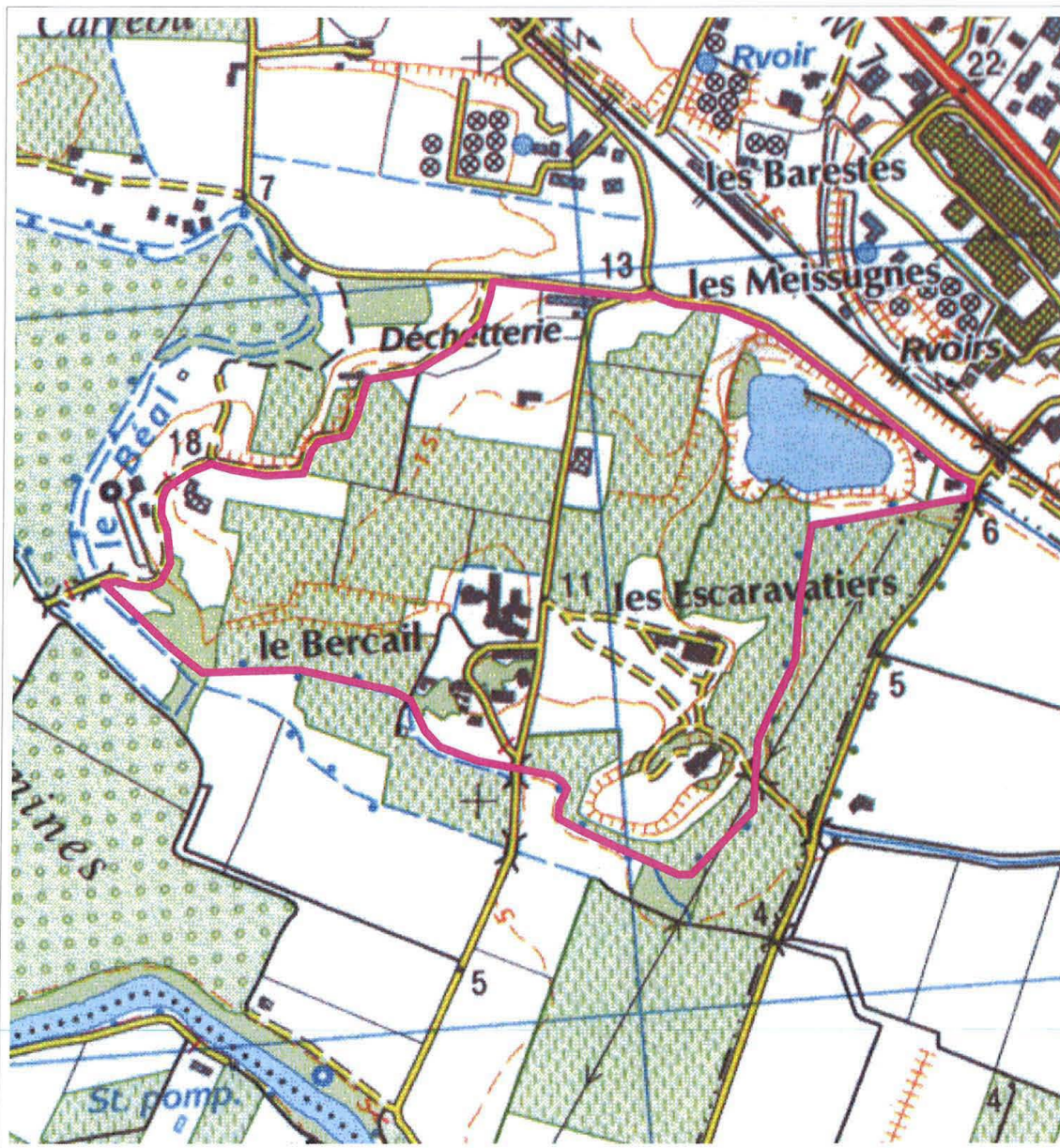
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

VAR, Puget-sur-Argens : vue détaillée, zone 1 (Les Escaravatiers)



Arrêté n°83099-2010, pièce annexe 83099-D2



Emprise de la zone de présomption de prescription archéologique

Echelle 1/7 500 © SCAN25 IGN



## Annexe 5 : Guide départemental d’instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles





**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var**

Service agriculture et Forêt  
Bureau du département rural  
Mathieu NEGRO  
ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr

Toulon, le **24 OCT. 2023**

Le directeur départemental des  
territoires et de la mer

à

Mesdames et Messieurs les maires

Objet : Cas de saisine de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) et guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles

PJ : Guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles

L'instruction des demandes de permis de construire, notamment en zones agricoles et naturelles, relève de la compétence des services "urbanisme" des communes et intercommunalités, à l'exception des demandes d'autorisation d'urbanisme qui relèvent de la compétence de l'Etat. Certains permis de construire en zones agricole et naturelle, après analyse détaillée par la collectivité, doivent être soumis à avis de la CDPENAF.

Afin de faciliter l'instruction des demandes et l'identification de celles qui nécessitent de consulter la CDPENAF, je vous adresse en pièce jointe de ce courrier le guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles. Avant de transmettre à la DDTM un permis de construire pour avis CDPENAF, il est nécessaire que les services instructeurs effectuent une analyse complète. Le présent guide vise à appuyer ces derniers dans l'instruction de leurs dossiers et ainsi à permettre des saisines de la CDPENAF avec des dossiers complets.

J'attire en particulier votre attention sur le fait que par décision du 29 mars 2023, les membres de la CDPENAF ont acté que les déclarations préalables de travaux concernant des serres tunnel ne doivent plus être soumises à avis de la CDPENAF, car ces projets n'engendrent pas une consommation significative des espaces agricoles et naturels. Ces constructions demeurent toutefois soumises aux règles de l'urbanisme en vigueur.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SAF - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 83 83  
Courriel : [ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr](mailto:ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

**MAIRIE DE PUGET**  
**COURRIER ARRIVE LE**

**27 OCT. 2023**

Pour information : **2862 RIAR**  
Pour exécution :  
Réponse préparée par :  
Pour le : **URBA**

Des sessions de formation à l'attention des services instructeurs, au niveau communal comme intercommunal, seront organisées prochainement afin de présenter ce guide et échanger sur sa mise en œuvre.

Le directeur départemental des territoires  
et de la mer et par délégation,

Copie :

- Chambre d'agriculture
- Membres de la CDPENAF

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer

**Laurent BOULET**



**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service Agriculture Forêt  
Bureau du développement rural

version du 24/10/2023

**GUIDE DÉPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES  
AGRICOLLES ET NATURELLES**

**Table des matières**

I/ RÉALITÉ ET CARACTÈRE SIGNIFICATIF DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DU DEMANDEUR.....	2
I-1 : Définition.....	2
I-2 : Caractère significatif de l'exploitation.....	3
A/ Atteinte de la SMA.....	3
B/ Cas non référencés en SMA.....	3
C/ Double SMA non atteinte.....	3
II/ APPRÉCIATION DU CARACTÈRE DE « NÉCESSITÉ » DE LA CONSTRUCTION POUR L'EXPLOITATION.....	4
A/ Construction d'un bâtiment agricole.....	4
B/ Construction d'un logement de fonction.....	9
III/ PROLONGEMENT DE L'ACTE DE PRODUCTION AGRICOLE.....	10
A/ Gîte rural, camping à la ferme.....	10
B/ Ferme pédagogique.....	11
C/ Transformation, conditionnement, commercialisation.....	11
IV/ PROJETS INTÉGRANTS DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES.....	11
A/ Lien de nécessité à l'activité agricole.....	11
B/ Compatibilité avec l'activité agricole.....	12
C/ Accord entre l'exploitant agricole et l'opérateur de photovoltaïque.....	14
D/ Bâtiments de stockage et d'élevage.....	14
E/ Serres agricoles.....	15

Annexe : Fiche de renseignement agricole

L'instruction des permis de construire, notamment en zone agricole, relève de la compétence des services "urbanisme" des communes. Certains permis de construire en zones agricole ou naturelle, après analyse détaillée par la collectivité, doivent être soumis à avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et aux articles L. 151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme.

Ainsi, avant de transmettre une demande aux services de l'État pour avis de la CDPENAF, il est nécessaire que les services instructeurs effectuent une analyse complète. Le présent guide est à destination des services instructeurs, et vise à faciliter l'instruction des demandes et l'identification de celles qui nécessitent de consulter la CDPENAF.

### **Avertissement et condition d'utilisation des références**

L'utilisation des références fournies dans ce guide doit être limitée au strict cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les références présentées sont des **ordres de grandeurs** et non des normes réglementaires. Elles constituent un outil d'aide à l'analyse. En effet, la nécessité d'une construction pour l'activité agricole est complexe à appréhender et s'apprécie également en fonction d'autres critères, indépendants des références : pratiques agricoles, spécificités de la production, amélioration des conditions de travail ou du bien-être animal...

En conclusion, il appartient au pétitionnaire de **justifier de la nécessité de la construction**.

Il est important de rappeler que le droit à bâtir dans l'espace agricole :

- est une **dérogation** à la règle de non constructibilité en zone agricole ;
- n'est pas attaché au statut du demandeur mais bien à l'**activité** qui y est associée.

L'analyse du dossier doit porter sur 2 points :

- la réalité et le caractère significatif de l'exploitation agricole
- la nécessité du projet pour cette exploitation agricole

## **I/ RÉALITÉ ET CARACTÈRE SIGNIFICATIF DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DU DEMANDEUR**

### **I-1 : Réalité de l'exploitation agricole**

L'exploitation agricole n'a pas de définition légale, seule l'activité agricole est définie par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime en vigueur :

*« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».*

L'exploitant agricole est celui qui exerce une activité effective de production végétale ou animale.

**Les activités de spectacles équestres, de concours de chevaux hors compétition, la prise en pension pure de chevaux, la détention de chevaux à titre de loisir ne constituent pas une activité agricole.**

**Les activités commerciales, de prestation de services ne sont pas autorisées en zone agricole (paysagiste, entretien de parcs et espaces verts, pensions d'animaux hors équins, travaux forestiers...).**

Éléments nécessaires pour justifier de la qualité d'exploitant agricole :

- statut de l'exploitation agricole ;
- relevé parcellaire récent de l'exploitation agricole
- affiliation MSA (mutualité sociale agricole) à jour.

Il est considéré que l'affiliation à la MSA constitue un critère nécessaire, mais pas suffisant pour l'appréciation de l'activité agricole. Il a été décidé au niveau de la CDPENAF que **le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit de préférence être affilié à la MSA en tant que chef d'exploitation, et non pas seulement en tant que cotisant solidaire.**

- n° Pacage en cas de demande d'aides à la Politique Agricole Commune (PAC), aides reçues, si obtention d'une Dotation Jeune agriculteur (DJA), il est nécessaire d'annexer cette DJA au dossier.
- Autres pièces probantes.

## **I-2 : Caractère significatif de l'exploitation**

Ce point est très important et conditionne l'avis donné : il s'appuie sur les informations transmises dans la demande de permis de construire, notamment les éléments contenus dans la « fiche de renseignement complémentaire à **tout projet** de construction en zone agricole », qui doit être obligatoirement jointe au dossier.

### **A/ Atteinte de la SMA**

En matière d'urbanisme, afin de démontrer le caractère significatif, on considère qu'il y a « **exploitation agricole** », au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), lorsque le pétitionnaire dispose d'une surface minimale ou d'un cheptel minimum soit, l'équivalent d'une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA), définie par l'arrêté régional du 30 juin 2016 ou l'arrêté national du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

**Selon la Charte Agricole du Var qui est quo-signée par les trois chambres consulaires, le Département, l'Association des Maires du Var, l'Association des Maires Ruraux, l'Association des Communes Forestières, l'État (disponible sur internet), il est nécessaire d'atteindre une double SMA pour justifier de la réalité et de l'importance agricole du projet, tant pour la culture que pour l'élevage. Cependant une réflexion est en cours pour réduire ce critère à une SMA simple.**

### **B/ Cas non référencés en SMA**

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, des revenus annuels dégagés de l'activité agricole doivent atteindre **au moins une valeur égale à 1,5 SMIC**. Ces surfaces ou revenus donnent un indice de viabilité des exploitations.

### **C/ Double SMA non atteinte**

Si les surfaces ou le nombre d'animaux décrits dans le projet sont inférieurs à la double SMA (ou SMA simple après révision de la Charte agricole) dans le cas où le bâtiment projeté s'avère nécessaire au développement de l'exploitation agricole, le pétitionnaire devra justifier du développement de son activité dans les 5 années à venir permettant alors d'atteindre à terme la double SMA (ex : réalisation d'un business plan).

De même, pour les porteurs de projets en cours d'installation, hors DJA (dotation jeunes agriculteurs), accompagnés par la Chambre d'Agriculture, ou cotisants solidaires en création d'une nouvelle activité, **un prévisionnel sur 5 ans est obligatoire**, puisqu'il détermine la viabilité économique du projet (les revenus doivent atteindre un minimum d'1,5 SMIC annuel).

À ce stade le **refus du permis** est à envisager dans les cas suivants :

Description du cas	Motif de refus
Le pétitionnaire omet de décrire son exploitation ou son projet ou la description en est trop sommaire	Non démonstration de la réalité de l'exploitation agricole
Les surfaces ou nombres d'animaux décrits dans le projet sont très inférieurs aux seuils de la SMA fixés ci-dessus (sauf justifications apportées par le pétitionnaire en deçà de ces seuils permettant de justifier de la viabilité de l'exploitation)	Non démonstration de la réalité et du caractère significatif de l'exploitation agricole

**NB** : selon le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

## **II/ APPRÉCIATION DU CARACTÈRE DE « NÉCESSITÉ » DE LA CONSTRUCTION POUR L'EXPLOITATION**

**Le pétitionnaire doit décrire son exploitation et son projet et justifier de la nécessité du ou des bâtiments pour son exploitation. Pour cela, il est fortement recommandé de remplir la fiche de renseignement agricole prévue à cet effet en annexe.**

### **A/ Construction d'un bâtiment agricole**

La réalité d'une exploitation agricole ayant été démontrée, le pétitionnaire devra apporter des précisions sur la destination des bâtiments envisagés, leur fonctionnalité et les superficies nécessaires :

- s'il s'agit de bâtiments pour ranger du matériel ou stocker des productions, une liste du matériel à entreposer (avec les dimensions) ou des quantités de produits à stocker devra être jointe ;
- s'il s'agit de bâtiments pour abriter des animaux, le pétitionnaire devra indiquer les espèces, races et nombre d'animaux concernés ;
- s'il s'agit d'atelier de transformation, de bâtiments de commercialisation des produits de l'exploitation, les surfaces de ces espaces devront être identifiées.

Doit également être prise en compte la notion de regroupement des constructions afin de réduire la consommation d'espaces agricoles, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation et diminuer les éventuels conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitations de tiers.

Quelques ordres de grandeur de bâtiments selon la « dominante » de l'exploitation agricole :

1 - En viticulture avec vinification en cave coopérative : le pétitionnaire ne dispose pas de cave particulière, ses bâtiments lui serviront donc essentiellement à loger du matériel : dimension nécessaire de l'ordre de **300 m<sup>2</sup>** pour une exploitation moyenne de 20 ha (compter environ 15 m<sup>2</sup> par équipement agricole lourd).

2 - En viticulture avec cave particulière : le pétitionnaire aura plusieurs types de besoins :

- hangar pour stocker le matériel d'exploitation (voir ci-dessus) ;
- local pour la cave particulière pour entreposer le matériel de vinification et de stockage : pressoir, érafloir, cuves, chai de vieillissement : il faut compter environ :
  - **500 m<sup>2</sup>** pour une exploitation de **15 ha** ;
  - **1 500 m<sup>2</sup>** pour une exploitation de **110 ha** ;
- caveau ou local de vente : surface moyenne de l'ordre de **20 à 50 m<sup>2</sup>**.

3 - En arboriculture pour une exploitation moyenne de **20 ha**, le pétitionnaire peut, selon le cas, vouloir disposer :

- d'un hangar pour stocker le matériel d'exploitation (voir ci-dessus) ;
- d'une station de calibrage et de conditionnement des productions : surface de l'ordre de **300 m<sup>2</sup>** ;
- d'une chambre froide : il faut compter environ **100 m<sup>2</sup>** ;
- d'un local de vente : surface moyenne de l'ordre de **20 à 50 m<sup>2</sup>**.

Il n'est pas rare pour les exploitations d'arboriculture de grande taille d'avoir des bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

4 - En maraîchage pour une exploitation moyenne de **2 ha**, le pétitionnaire peut, selon le cas, vouloir disposer :

- d'une serre ; il sera porté une attention particulière aux dimensions des serres à toiture photovoltaïque : au-delà de 1 ha l'expertise de la DDTM sera nécessaire ;
- d'un hangar pour stocker le matériel d'exploitation (voir ci-dessus) ;
- d'une station de calibrage, de conditionnement des productions et de stockage des produits : surface de l'ordre de **200 m<sup>2</sup>** (certaines productions comme la courge demandent des surfaces plus importantes, car elles sont stockées tout l'hiver) ;
- d'une chambre froide : il faut compter environ **100 m<sup>2</sup>** ;
- d'un local de vente : surface moyenne de l'ordre de **20 à 50 m<sup>2</sup>**.

#### 5 - Céréaliers

Les bâtiments serviront essentiellement à loger le matériel : dimension nécessaire de l'ordre de **500 m<sup>2</sup>** pour une exploitation moyenne de 50 ha (les engins mesurent fréquemment 6 m de large au sol).

#### 6 - Productions atypiques

Pour les cas atypiques (production de safran, élevage intensif, élevages atypiques : par exemple oiseaux de proie, escargots...), un projet agricole devra être fourni par le pétitionnaire pour justifier de la nécessité de la construction agricole. La Chambre d'Agriculture ou un bureau d'études spécialisé sont en mesure d'établir un tel document.

## 7 - Bâtiment de logement des animaux

(source « Doctrine régionale DRAAF Occitanie et service élevage de la chambre d'agriculture du Gard ») :

<b>BOVINS</b>	Vaches laitières ou allaitantes	10 à 15 m <sup>2</sup> /animal adulte	Ajouter les surfaces annexes (couloirs de circulation, aire préparation et de distribution de l'aliment, local technique, laiterie, fromagerie, salle de découpe, atelier de transformation...)
	Génisses	2,5 à 8.3 m <sup>2</sup> /animal selon l'âge	
	Veaux et bovins à l'engraissement	7 m <sup>2</sup> /animal selon l'âge	
	Bâtiment de stockage de fourrages (paille / foin)	15 à 20 m <sup>2</sup> /animal/an en fonction type de paillage	
<b>OVINS, CAPRINS</b>	Adulte Femelles Renouvellement (entre 0 et 2 ans)	2,5 m <sup>2</sup> /animal 2 m <sup>2</sup> /animal	Ajouter les surfaces annexes (couloirs de circulation, aire préparation et de distribution de l'aliment, local technique, laiterie, fromagerie, salle de découpe, atelier de transformation...)
	Agneau engraissement	0,5 m <sup>2</sup> /animal	
	Bâtiment de stockage de fourrages (paille / foin)	2 à 2.5 m <sup>2</sup> /animal/an *	
<b>PORC (plein air et bâtiments)</b>	Truie	3 m <sup>2</sup> / animal	Ajouter les surfaces liées (45 m <sup>2</sup> ) : - aux couloirs de circulation, aires préparation et de distribution de l'aliment, atelier de découpe et transformation, local technique ... - bureaux, vestiaires
	Truie gestante et verrat	6 à 10 m <sup>2</sup> /animal	
	Engraissement sur caillebotis	2 m <sup>2</sup> /animal	
	Engraissement aire paillée	2 m <sup>2</sup> /animal	
<b>CHEVAUX</b>	Adulte en boxe	10 à 15 m <sup>2</sup> /animal	Box seul Aire de circulation : 30 à 40 % de la surface des boxes
	Aires d'entraînement (centres équestres)	20 × 60m (1 200 m <sup>2</sup> ) ou 25 × 50m (1 250 m <sup>2</sup> ) ou 30 × 50m (1 500 m <sup>2</sup> )	Manège équin
		15 × 30 m (450 m <sup>2</sup> )	Manège poney
	Bâtiment de stockage des fourrages / alimentation	6 m <sup>2</sup> /cheval/an **	1/3 paille et 2/3 foin – besoin annuel – stockage sur 5 m de haut *
<b>CHIEN</b>	Boxes	5 m <sup>2</sup> /animal minimum (fonction de la taille de l'animal)	En partie ombragée, 30 % de circulation, clôture 2 m de haut, sol étanche Ajouter les surfaces liées : - à l'infirmerie - au local d'isolement - au stockage de la

		nourriture et produits désinfection - aire reproduction - salle de toilettage
--	--	---

\* Besoins élevage ovin :

2 kg foin/jour/ ovin et 3 kg en période d'agnelage

5 ovins/ha de parcours pour pâturage toute l'année

\*\* Consommation annuelle par cheval :

Foin (6 m<sup>3</sup>/T) : 2,4 T

Paille (1,2 m<sup>3</sup>/T) : 1,2 T

Céréales (0,75 m<sup>3</sup>/T) : 0,4 T

VOLAILLES	Densité maximale en nombre d'animaux par m <sup>2</sup>	
	Sous label (label rouge ou AB) ou fermier	Qualité standard
Poulet	10	
Poularde	7	9,4
Pintade	10	16,3
Chapon	6	
Chapon de pintade	10	
Dinde	6	10,4
Oie	3	
Canard barbarie	6 (mâle) – 8 (femelle)	12 – 20
Canard pékin	6 (mâle) – 8 (femelle)	14,5
Canard mulard	7	
Caille	61	88,1
Poules (reproduction, chair, ponte)	5	8,1-8,6

*Ces chiffres sont des recommandations techniques. Ils sont susceptibles d'évoluer en fonction du bien-être animal et de la réglementation.*

Il est nécessaire de prévoir des espaces supplémentaires pour la circulation des animaux et des agriculteurs (**30 % en plus de la surface nécessaire au logement des animaux**), les locaux techniques, la préparation ou le stockage de l'alimentation, divers, etc ...

Il conviendra de veiller à ce que la surface de ces espaces complémentaires ne soit pas supérieure à celle nécessaire au logement des animaux et au stockage des aliments.

Pour les volailles de chair : prévoir la surface pour la construction d'une tuerie, d'un abattoir agréé CE, d'une salle de découpe, d'une salle de transformation, d'un point de vente **20 à 50 m<sup>2</sup>**, etc ...

**Surface moyenne pour 20 000 volailles abattues par an : environ 130 m<sup>2</sup>.**

Pour les volailles de ponte : prévoir la surface pour la construction d'un centre d'emballage et de stockage.

Point de vente possible en plus d'environ 20 à 50 m<sup>2</sup>.

## 8 - Dimensionnement des bâtiments de stockage de fourrages (foin, paille, luzerne) :

- En première approximation, on peut prendre en compte :

- 9 m<sup>3</sup> /T de foin
- 11 m<sup>3</sup> /T de paille

- Si le volume de production (Tonnes) n'est pas indiqué, il peut être estimé en prenant en compte :

- la surface exploitée : S (ha)
- la production à l'hectare : P (T/ha) Paille et foin : 2,5 à 5 T/ha ; Luzerne 5 à 8 T/ha

Poids de la production (T) = S \* P \* nombre de coupes par an

- Le nombre de balles est égal : Poids de la production (T) / Poids d'une balle

Estimation du poids des balles : il dépend de la presse utilisée et du taux d'humidité :  
Bottes rondes de 120 cm de hauteur :

Diamètre (cm)	Paille (kg)	Foin (kg)	Enrubannage (kg)	Luzerne (kg)
90	100	125		
120	135	200	500	450 (enrubannage)
130	160	240	560	
150	210	315		
165	260	385		
180	300	450		

Bottes carrées :

Dimensions (cm)	Paille (kg)	Foin (kg)	Luzerne (kg)
60 x 30 x 30			25
80 x 80 x 160	150	235	
80 x 90 x 220	270	370	
90 x 120 x 220	410	550	
120 x 250 x 80	180	400	
120 x 120 x 240	500	600	

- La surface de stockage est égale :

nombre de balles \* emprise au sol d'une balle/ hauteur de stockage

La hauteur de stockage, si elle n'est pas précisée dans le dossier, correspond à la hauteur moyenne du bâtiment à laquelle on enlève 2 mètres (pour faciliter la manutention et la ventilation).

- À cette surface de stockage, il faut ajouter les espaces de manipulation et de circulation. Cette surface de stockage doit être multipliée par 1,3.

Il est fréquent que les producteurs de fourrages stockent leurs foin 2 années consécutives. S'ils le précisent dans leur dossier, il faudra donc multiplier la surface totale par 2.

À ce stade le **refus du permis** est à envisager dans les cas suivants :

Description du cas	Motif de refus
Le pétitionnaire omet de décrire les surfaces et/ou le nombre d'animaux détenus	Non démonstration de la nécessité du projet à l'exploitation agricole
Les surfaces ne sont pas en cohérence avec la présentation de la taille et de l'activité de l'exploitation	Surdimensionnement par rapport au besoin fonctionnel de l'exploitation agricole Non démonstration de la nécessité du projet à l'exploitation agricole
La construction est ouverte sur les 4 côtés	Pas de remplissage de la fonction de protection du matériel ou des récoltes

### **B/ Construction d'un logement de fonction**

Il faut être très strict sur ce point et considérer que le logement **n'est pas autorisé** sauf **exceptions dûment justifiées**.

**Un seul logement** peut être accepté par exploitation.

Le demandeur ne devra pas s'être mis lui-même en situation de ne pas pouvoir se loger pour ses besoins professionnels. Par exemple, s'il a déjà vendu son précédent logement à un tiers, s'il est propriétaire d'un gîte au sein de l'exploitation, s'il loue une maison à un tiers alors même que ce logement est proche de l'exploitation ...

Lorsqu'un repreneur souhaite la construction de son logement alors que les retraités ont déjà leur logement sur place : à traiter au cas pas cas. Par contre la construction d'un logement neuf pour un exploitant retraité ou proche de retraite ne peut être autorisée.

Le pétitionnaire doit exercer une **activité agricole à titre principal**. Si le pétitionnaire exerce une activité agricole à titre secondaire cela ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

Le projet doit **s'inscrire dans la durée**, c'est-à-dire présenter les caractéristiques d'une exploitation viable depuis au minimum 5 ans.

Les motifs tenant à la protection contre le vol ou les dégradations volontaires ne peuvent être pris en considération.

**La construction des bâtiments techniques et agricoles, serres et autres doit précéder dans le temps celle d'une éventuelle habitation.** Celle-ci ne pourra être autorisée qu'une fois les bâtiments agricoles réalisés et opérationnels : l'habitation devra donc faire l'objet d'une seconde demande de permis de construire, en joignant au dossier la déclaration d'achèvement de travaux correspondant à la première phase.

En règle générale le logement sur place de l'exploitant ne se justifie que si les 3 conditions suivantes sont réunies :

1 - **l'exploitation est économiquement viable** : elle présente une dimension suffisante.

**Ordre de grandeur des surfaces « économiquement viable »** selon la production dominante soit :

- En viticulture : minimum **15 ha** de vigne (ramené à 8 ha pour les productions viticoles à forte valeur ajoutée, AOP, AB ...)

- En arboriculture : minimum **10 ha** de vergers
- Pour les cultures spéciales : (maraîchage, horticulture, pépinières, petits fruits, plante aromatiques et médicinales (plein champ ou sous abris) : minimum : **2 ha**
- Pour les grandes cultures (céréales, riz, fourrages destinés à la vente, semences) : minimum **75 ha**
- Pour les élevages bovins et caprins : au moins **60 ha**
- Pour les élevages ovins : au moins **100 ha**
- Pour les productions non mentionnées ci-dessus nécessitant un logement de fonction, la démonstration de cette nécessité devra être démontrée, accompagnée d'une étude économique démontrant la viabilité de l'exploitation

2 - le pétitionnaire apporte **la preuve que sa présence sur place est indispensable** au fonctionnement de l'exploitation.

3 - le pétitionnaire **répond aux conditions spécifiques** ci-après par type de production :

- Pour l'élevage : logement accepté si le pétitionnaire motive sa demande et fait apparaître le caractère nécessaire d'une présence rapprochée pour des soins constants et permanents sur l'exploitation ;
- Pour les apiculteurs faisant l'élevage des reines abeilles, le logement de fonction peut être accepté ;
- L'exploitation de serres chauffées (0,30 ha pour 2 SMA), ainsi que la culture du safran peuvent justifier la nécessité d'un logement sur place ;
- Pour les activités équestres assimilées à des activités agricoles, un logement de fonction est jugé nécessaire lorsque l'exploitant agricole pratique l'élevage équin, avec la présence de femelles reproductrices.

Sinon, une activité viticole, oléicole, céréalière, de maraîchage ou d'arboriculture ne nécessite pas de présence permanente de l'exploitant sur le siège d'exploitation.

En tout état de cause, **la construction des bâtiments techniques doit être un préalable** ; la construction du logement étant réalisée dans un second temps.

### **III/ PROLONGEMENT DE L'ACTE DE PRODUCTION AGRICOLE**

Selon l'article L 722-1 du Code rural, les activités développées dans le prolongement de l'acte de production relèvent du régime agricole.

Deux critères se dégagent pour reconnaître le prolongement relevant du régime agricole :

- l'activité doit constituer le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation) ;
- le prolongement doit être dirigé par le chef d'exploitation ;
- les structures d'accueil touristique\* doivent être situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment l'hébergement et la restauration.

\* les structures d'accueil touristiques sont celles « *permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration* ».

Toutefois, au titre de l'urbanisme, l'accueil touristique n'est pas considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole. De fait, elles ne peuvent pas être autorisées en zone agricole, excepté par changement d'usage d'un bâtiment existant.

### **A/ Gîte rural, camping à la ferme**

Par la loi ALUR du 24 mars 2014, la création d'un gîte rural n'est envisageable que dans les cas suivants :

a - à l'intérieur d'un STECAL (CU, Art ; L 151-13)

b - hors STECAL par l'extension d'un bâtiment d'habitation ou encore par le changement de destination d'un bâtiment existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L 151-11 à L 151-13 du Code de l'urbanisme) et dans la mesure où le document d'urbanisme l'autorise.

Sont considérés comme éligibles les gîtes s'inscrivant dans une logique d'accueil à la ferme dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation, et ne contribuant pas au mitage des zones agricoles.

5 chambres d'hôtes peuvent être créés au maximum par exploitation agricole en application de la réglementation sur le tourisme.

Sont exclues les constructions neuves de gîtes ruraux déconnectés, par leur implantation, de l'activité agricole du demandeur.

Pour les campings à la ferme, le nombre d'emplacements est limité à 6 en application de la réglementation sur le tourisme.

Les dossiers sont analysés au cas par cas par la CDPENAF.

### **B/ Ferme pédagogique**

Les fermes pédagogiques ne peuvent être acceptées que si elles ont pour support une véritable exploitation agricole : elles sont dans ce cas le prolongement de l'activité agricole existante.

Une ferme pédagogique seule ne sera donc pas autorisée.

### **C/ Transformation, conditionnement, commercialisation**

Ce doit être la même structure qui produit et qui prolonge l'acte de production.

Aussi, le processus de transformation de raisin en vin est bel et bien un acte de prolongement de l'acte de production si c'est un viticulteur qui porte le projet de constructions des locaux.

Si le raisin est vendu à un négociant qui se charge de le vinifier, le viticulteur ne peut pas créer de local de conditionnement et commercialisation (il ne peut pas se prévaloir de l'article 39 de la loi ELAN).

D'après les règlements CE du Paquet Hygiène 178/2002, 852 et 853/2004, un atelier de découpe n'est pas un atelier de transformation mais une entreprise agro-alimentaire.

### **IV/ PROJETS INTÉGRANTS DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

Pour les projets photovoltaïques en zones agricoles et naturelles sur les bâtiments nouveaux, sur serres et sur cultures, la CDPENAF doit être consultée pour avis dans le cadre d'une auto-saisine.

## **A/ Lien de nécessité à l'activité agricole**

Pour être autorisées en zone agricole, les constructions et installations sur lesquelles des panneaux photovoltaïques peuvent être posés doivent être « nécessaires à l'activité agricole » exercée sur le terrain d'assiette (art. R. 151-23 CU pour les communes sous PLU(i) ; art. L. 161-4 CU pour les communes sous carte communale ; art. L. 111-4 CU pour les communes soumises au RNU).

La loi Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023 donne la définition de l'agrivoltaïsme. Au titre de l'article L314-36 du Code de l'énergie « Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole ». **Ces installations doivent être nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.**

**Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :**

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la protection contre les aléas ;
- l'amélioration du bien-être animal.

Un décret en Conseil d'État annoncé pour 2023, viendra préciser les définitions et conditions d'application.

Le juge administratif, pour admettre ou rejeter le permis de construire en litige en zone agricole, va donc examiner si la construction (bâtiment ou serre) « est liée et nécessaire à l'activité agricole ».

### Idéalement :

Le projet doit concilier la nécessité de l'entreprise agricole, l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'exploitation et le développement des énergies renouvelables sans placer la rentabilité de l'installation photovoltaïque au cœur de la réflexion.

Seules sont autorisées en zone agricole les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole. C'est le lien fonctionnel entre le projet photovoltaïque et l'activité agricole qui doit ainsi être pris en compte.

### Dans la réalité :

Pour les bâtiments agricoles ayant une toiture recouverte de panneaux photovoltaïques, le juge administratif analyse généralement avec rigueur la nature et les caractéristiques des bâtiments afin de déduire l'existence d'un lien de nécessité avec l'activité agricole.

Dans le cas des serres, le lien est en revanche plus systématiquement retenu par la jurisprudence, considérant que la destination agricole des serres n'est pas dénaturée par la pose de panneaux photovoltaïques.

Le Conseil d'État est venu confirmer ces interprétations favorables à la cohabitation entre PV et agriculture en admettant, dans un arrêt du 12 juillet 2019 n° 422542, que « la circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent aussi servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie, n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens des dispositions précédemment citées, dès lors que ces autres activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause. ».

## **B/ Compatibilité avec l'activité agricole**

### Bases juridiques :

Communes dotées d'un PLU(i) : article L.151-11 du code de l'urbanisme

Communes dotées d'une carte communale : article L.161-4 du code de l'urbanisme

Communes soumises au RNU : L.111-4 du code de l'urbanisme

En matière d'ombrières et de centrales solaires au sol, le Conseil d'État est venu apporter d'importantes précisions sur la notion de compatibilité avec l'activité agricole.

Dans une décision du 8 février 2017, n° 395464, il précise qu' « *il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du plan local d'urbanisme ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux* ».

C'est désormais au regard de ce cadre d'analyse et au minimum de ces quatre critères (superficie de la parcelle, emprise du projet, nature des sols, usages locaux) que les juges vont examiner les projets qui leur sont soumis.

### Cadre d'instruction établi par le ministère en charge de l'agriculture – Cas des ombrières photovoltaïques :

Les ombrières photovoltaïques, qui sont des structures surélevées dotées de panneaux solaires, se distinguent des centrales solaires classiques par la hauteur des mâts et une argumentation basée sur la fourniture d'un abri et/ou le partage de la ressource solaire, sans constituer pour autant des serres. Ceci soulève plusieurs difficultés d'interprétations. Les caractéristiques techniques de ces projets sont variables : dimensions, mobilité, espacement, niveau de priorité donné à la plante ou aux cellules photovoltaïques. Du point de vue du droit de l'urbanisme et de l'environnement, ces projets se trouvent à l'intersection des règles d'urbanisme applicables aux constructions agricoles et aux ouvrages de production d'énergie.

Bien que les performances de ces installations vis-à-vis de la production agricole soient inégales, en l'état actuel des connaissances agronomiques détenues par le ministère de l'Agriculture, des principes partagés d'instruction peuvent être définis :

a) la fonction agronomique des projets d'installations photovoltaïques placés en surplomb des cultures ou des élevages n'est pas suffisamment établie pour que le critère de nécessité à l'activité agricole des projets soit retenu. La reconnaissance de la condition de nécessité à l'activité agricole des projets photovoltaïques placés en surplomb des cultures sera notamment liée à l'avancée des connaissances agronomiques sur le sujet, démontrant l'intérêt indiscutable d'un tel dispositif pour l'activité de production.

b) Les installations photovoltaïques d'une importance suffisante, en tant qu'elles produisent de l'énergie, peuvent être considérées comme des installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif (CAA de Nantes, 23 octobre 2015, n°14NT00587 puis CE, 08 février 2017, n°395464) et, à ce titre, bénéficier des dérogations à l'inconstructibilité des terrains agricoles prévue aux articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet sera instruit par les services de l'État et la décision relève de la compétence du préfet en application de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme.

c) les installations surélevées situées en surplomb des cultures pourront uniformément être considérées comme des « ombrières » et relever de l'examen au cas par cas, à la seule condition qu'ils démontrent une intention raisonnable de création d'un abri pour les cultures ou un élevage.

### **C/ Accord entre l'exploitant agricole et l'opérateur de photovoltaïque**

L'exploitant agricole, même s'il a recours à un tiers, doit prendre part au montage du projet. Il doit s'assurer que ses intérêts sont pris en compte et que les installations photovoltaïques projetées sont en adéquation avec ses besoins et avec l'activité agricole présente ou à venir dans le cadre du projet. Si l'exploitant agricole n'est pas le pétitionnaire de la demande d'autorisation d'urbanisme, la pérennité du lien « construction/activité agricole » doit être démontrée.

Le modèle d'accord est à prendre en compte (bail, convention, part d'auto-consommation ...) et à fournir pour l'instruction du dossier.

### **D/ Bâtiments de stockage et d'élevage**

#### **1 - Localisation**

L'implantation et le positionnement du bâtiment devraient répondre à une logique d'exploitation, composer avec les bâtiments existants et intégrer le relief. Ainsi, un hangar isolé, en plein champ, sans lien manifeste avec le bâtiment d'exploitation principal, n'apparaît pas à première vue nécessaire à l'exploitation agricole.

La proximité d'un poste de raccordement ou une ligne électrique ne doit pas être le paramètre majoritairement pris en compte.

#### **2 - Forme et gabarit du bâtiment**

Un bâtiment destiné à abriter des animaux ou bien du matériel et des machines ou à stocker des récoltes doit offrir une protection contre les intempéries ; une vaste toiture posée sur des piliers et ouverte au vent ne remplit manifestement pas cette fonction (circulaire DGPAAT/SDB/C2012-3008 du 09 février 2012).

Afin de participer à l'intégration paysagère du bâtiment, il doit être apporté une attention particulière à sa volumétrie qui devrait être conforme à celle des bâtiments agricoles présents sur site.

Sauf disposition plus stricte dans le document d'urbanisme, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 12 m et la hauteur minimale à l'égout du toit doit être compatible en tout point avec l'activité agricole (passage des engins).

#### **3- Aération**

Il est indispensable de prévoir des surfaces de ventilation pour éviter la condensation à l'intérieur du bâtiment qu'il soit dédié à l'élevage ou, dans une moindre mesure, au stockage.

Combiner des ouvertures en bardage et en toiture permet d'assurer un renouvellement homogène de l'air.

#### **4 - Étanchéité et luminosité**

Ces critères sont particulièrement importants dans le cas d'un projet de bâtiment

d'élevage.

Une toiture étanche doit être placée sous les panneaux photovoltaïques : bac acier, fibre ciment, bac aluminium ...

La luminosité peut être assurée en combinant des entrées de lumière par des décalages de toitures, des plaques translucides sur le rampant opposé, des bardages ou des faîtages éclairants, l'intercalage de plaques translucides en toiture.

## **E/ Serres agricoles**

L'exploitant agricole doit disposer de capacités d'investissement et de suffisamment de temps à consacrer au développement du projet.

À l'initiation du projet, un protocole peut être mis en place entre l'exploitant agricole, l'opérateur de photovoltaïque et un organisme spécialisé (Chambre d'Agriculture, organisme de recherche) pour d'une part apporter un soutien technique sur les pratiques culturales et d'autre part bénéficier d'un retour d'expérience par le suivi d'un tiers.

Le suivi peut être formalisé et les modalités du suivi, les livrables et les conditions financières fixés. Les parties peuvent ainsi définir un processus culturel validé par l'exploitant. Son contenu devra être défini avant le début de la construction des serres, en tout état de cause avant le choix et la mise en place des cultures.

La structure de la serre et les équipements doivent être axés prioritairement vers la production agricole. La répartition des coûts des équipements liés à la production agricole (irrigation, ventilation ...) doit être intégrée à l'accord entre l'exploitant agricole et l'opérateur de photovoltaïque.

Un projet de serre agricole photovoltaïque est contestable s'il s'agit de :

- **serres sans parois latérales** : une serre agricole véritable doit être fermée de tous les côtés pour bénéficier de l'effet de serre (certaines parois peuvent toutefois être amovibles). Or, dans un souci de réduire les coûts de l'équipement qui n'est qu'un support de panneaux, cet élément est parfois omis.

- **serres de petites dimensions/multiplication de petites unités** : une serre doit permettre de réguler le micro-climat à l'intérieur de cette dernière : cette régulation n'est possible que si la serre est suffisamment grande, en surface **et** en hauteur (les serres « cathédrales » font 7-8 m de haut).

- **serre dépourvue d'équipement** : une serre n'est pas qu'un abri : la culture sous serre requiert des équipements pour la ventilation, l'arrosage, les intrants, la mesure des caractéristiques de l'environnement et des plantes, et pour réguler le climat sous la serre.

- **serre avec mauvais partage lumineux entre production électrique et agricole** : le design de la serre doit concéder une part importante de luminosité (directe ou diffuse) à la production agricole, facteur essentiel entrant dans le rendement d'une production végétale (intercalage de plaques translucides, travée sans panneau photovoltaïque ...).

- **serre avec un choix de culture non adapté** : le choix de la culture est déterminant : il doit s'agir d'un végétal qui à la fois réponde bien à la culture sous serre en termes de rendement mais aussi puisse se satisfaire des conditions lumineuses proposées. Ces dernières doivent être suffisantes pour permettre, outre un maintien en vie de la plante, une véritable production agricole.

Dans le cas où le projet se situe dans une zone sous un signe de qualité et d'origine protégée, les contraintes liées au cahier des charges de l'appellation doivent être prises en compte. Les éventuelles conséquences du projet sur le classement devront être établies.

**Une serre photovoltaïque mise gracieusement à disposition d'un exploitant agricole par un producteur d'énergie permet de concilier les deux types de productions. Si l'exploitant agricole ne tire aucun profit financier de la production d'électricité provenant d'une serre photovoltaïque, c'est un gage de son implication à utiliser au mieux la serre comme outil de production agricole.**

Ce concept correspond à ce qu'attend la CDPENAF, pour une serre agricole fonctionnelle. Le contrat liant les deux parties est exigé pour l'examen de la demande de PC.

## ANNEXE

### **FICHE DE RENSEIGNEMENTS justifiant la nécessité de construction en zone agricole**

*Les zones agricoles sont inconstructibles par principe ; les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent toutefois être autorisées sous réserve de démontrer le lien et la nécessité du projet par rapport à l'activité agricole.*

*La présente fiche a pour objet de vous aider à justifier ce réel besoin dans le cadre d'une autorisation de construire ; elle sera utilisée par le service instructeur du droit des sols, en complément des pièces obligatoires du dossier de demande.*

*Une liste indicative des pièces à produire pourra démontrer ce lien et cette nécessité au regard de l'activité agricole. A défaut d'informations suffisantes, l'autorité compétente pourrait être amenée à refuser le projet.*

#### **1. LE DEMANDEUR**

NOM (ou raison sociale).....

Prénom (ou nom du gérant).....

Date de naissance.....

Profession principale :.....

Profession secondaire :.....

Affiliation à la MSA            OUI             NON

Si oui, à quel titre            Principal             Secondaire             Cotisant solidaire

n° MSA.....

Date d'installation en qualité d'agriculteur.....

Aides à l'installation (DJA et/ou autres).....

Adresse du siège d'exploitation.....

Demande de permis de construire ou autorisation(s) antérieure(s) déposée(s)		
Date	Date	Date
Nature	Nature	Nature
PC n°	PC n°	PC n°
Décision <input type="checkbox"/> favorable	Décision <input type="checkbox"/> favorable	Décision <input type="checkbox"/> favorable
<input type="checkbox"/> défavorable	<input type="checkbox"/> défavorable	<input type="checkbox"/> défavorable
<input type="checkbox"/> sans suite	<input type="checkbox"/> sans suite	<input type="checkbox"/> sans suite
signataire de la décision	signataire de la décision	signataire de la décision

## 2. L'EXPLOITATION AGRICOLE

### Caractéristiques techniques de l'exploitation

Superficie totale / \_\_\_\_\_ / ha

Répartition des surfaces par communes d'implantation

- .....
- .....
- .....
- .....

### Faire valoir

Propriétaire exploitant / \_\_\_\_\_ / ha Fermier / \_\_\_\_\_ / ha

Métayer / \_\_\_\_\_ / ha

Autres contrats de location ou de mise à disposition / \_\_\_\_\_ / ha

### Productions végétales

Désignation	Superficie	Commentaires (AOC, produits bio, etc...)
Maraîchage dont sous abri dont serres chauffées		
Grandes cultures (à préciser)		
Arboriculture		
Viticulture (cuve et table)		
Autres (préciser)		

## Productions animales

Type d'élevage	Effectif
Ovin viande lait	
Caprin	
Bovin viande lait	
Porcin	
Equin	
Volaille chair pondeuse	
Autres (à préciser)	

*Pour les activités d'élevage de chiens, chats, les activités équestres ou les activités apicoles, ce descriptif sera impérativement complété par les pièces justificatives demandées (cf dernières pages)*

## Personnel de l'exploitation

Statut	Permanent (nombre)	Occasionnel (nombre)
Exploitant (et co-exploitants)		
Associés non exploitants		
Aide familiale, depuis quand ?		
Salarié		

## Constructions existantes, en propriété, en location ou en prêt gratuit, utilisées par l'exploitation agricole

Fonction (logement de l'exploitant, hangar, bâtiment spécialisé, serres (chauffées ou non), gîtes, etc...)	Superficie	Commune d'implantation et référence cadastrale du terrain	Propriétaire de la construction et / ou type de contrat (location, occupation à titre gratuit, etc...)	Année de construction

*Ce descriptif sera impérativement accompagné d'un plan de situation (voir pièces à joindre à la demande) comportant l'implantation précise de tous les bâtiments existants, ainsi que l'implantation précise du bâtiment faisant l'objet de la demande. Ce plan comportera, en outre, l'indication de la nature de chacun des bâtiments identifiés (logement, hangar, etc...) et les distances entre les bâtiments.*

### 3. LE PROJET AGRICOLE

Commune d'implantation du projet (adresse de la construction).....  
.....  
.....

**Nature du projet :**

Quelles sont les perspectives d'évolution de l'exploitation en lien avec le projet ?

- SAU.....
- productions.....
- main d'oeuvre.....
- autres .....

**S'il s'agit d'un changement de destination d'un bâtiment existant**

- date de construction du bâtiment.....
- utilisation actuelle.....  
.....
- nouvelle destination projetée.....  
.....
- motifs du changement .....
- .....
- .....

**S'il s'agit d'un bâtiment technique lié à l'exploitation**

- destination du bâtiment et surface (hangar, bâtiment d'élevage.....)  
.....  
.....
- distance géographique du projet par rapport au bâtiment le plus proche de l'exploitation.....  
.....  
.....

**S'il s'agit d'un logement, pourquoi avez-vous besoin de le construire ?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

distance géographique du logement actuel par rapport aux principaux bâtiments d'exploitation :

.....  
.....

**S'il s'agit d'une construction liée à une activité agro-touristique**

- nature du projet :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

objectifs :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Préciser s'il existe une étude soutenant le projet, label, démarche d'adhésion à un réseau.....

.....  
.....

Quel pourcentage de revenu attendez-vous de cette activité par rapport au revenu total de l'exploitation ?

.....  
.....

**Justification du lien et de la nécessité du projet pour le fonctionnement de l'exploitation (rubriques à remplir obligatoirement et de façon la plus exhaustive possible)**

a) Détailler le projet agricole justifiant le ou les bâtiments projetés  
(besoins nouveaux, changement de situation, modernisation, diversification agricole, etc...)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

b) description de la ou des constructions projetées  
(préciser en quoi elle(s) répond(ent) bien au projet)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

c) justifier de la nécessité de la localisation du projet pour le fonctionnement de l'exploitation agricole

.....

.....

.....

.....

.....

.....

*Nota : dans le cas où l'espace prédéterminé serait insuffisant pour l'une ou l'autre de ces rubriques, annexer une page sur papier libre*

**PIECES A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE FICHE**  
si elles ne sont pas déjà fournies dans le dossier de demande de permis

- Attestation de la MSA justifiant que votre exploitation agricole vous permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que chef d'exploitation
- Original récent de votre relevé parcellaire d'exploitation, délivré par la Caisse de Mutualité Sociale Agricole du Var (MSA) pour le calcul de la surface agricole que vous exploitez
- Plan général de situation de la parcelle d'implantation du projet par rapport à tous les bâtiments de l'exploitation et aux parcelles cultivées ; situer obligatoirement sur le plan les principaux bâtiments d'exploitation par rapport au projet
- Plan spécifique avec l'implantation précise du bâtiment faisant l'objet de la demande, ainsi que l'implantation précise de tous les autres bâtiments existants, avec toutes les indications utiles sur la nature exacte de ces bâtiments et leur affectation (logement, hangar, etc...)
- Plans intérieurs du bâtiment faisant l'objet de la demande
- Insertion paysagère du bâtiment projeté
- Pour le logement des salariés, attestation(s) d'emploi de salariés au cours des dernières années (antériorité de 5 ans pour les saisonniers, contrat en CDI pour les permanents)
- Relevé de la matrice cadastrale de vos propriétés bâties et non bâties sur les communes concernées
- Toute pièce permettant d'appréhender l'existence physique de votre exploitation (liste du matériel et des équipements agricoles en votre possession, bail à ferme enregistré...)
- Toute pièce officielle justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles (déclarations de récolte, certificats de vente, avis d'imposition...)
- Pour les projets comprenant la construction d'un nouveau bâtiment photovoltaïque, la convention avec le fabricant de panneaux solaires, et tout autre élément permettant de déterminer la destination de l'énergie photovoltaïque produit
- Autre (toute pièce pouvant appuyer le projet)

**PIECES SUPPLEMENTAIRES**  
**A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE**  
**FICHE**  
**pour les activités d'élevage de chiens ou de chats**

- Toutes pièces officielles justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles, telles que :  
certificat de capacité professionnelle ou justificatif de connaissance  
numéro SIREN de l'éleveur  
document prouvant la présence d'au moins 16 femelles reproductrices  
registre d'élevage  
factures (prouvant la vente de chiots ou de chatons)
  
- Etude prévisionnelle d'installation  
Volet économique et financier du projet d'installation ; celui-ci doit notamment faire apparaître la viabilité économique à long terme du projet en estimant le plus exactement le revenu prévisionnel sur cinq ans après l'installation en tenant compte des investissements, des remboursements d'emprunt et des résultats attendus

**PIECES SUPPLEMENTAIRES**  
**A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE**  
**FICHE**  
**pour une activité apicole**

- Toutes pièces officielles justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles, telles que :
- récépissé de déclarations de détention et d'emplacement de ruches
  - numéro d'apiculteur
  - registre d'élevage
  - certificat de vente
  - factures
  - avis d'imposition mentionnant les bénéfices agricoles réalisés

**PIECES SUPPLEMENTAIRES**  
**A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE**  
**FICHE**  
**pour une activité équestre**

Tous justificatifs sur les capacités professionnelles en vue de l'entretien et l'utilisation des équidés

Etude prévisionnelle d'installation

Volet économique et financier de l'installation ; celui-ci doit notamment faire apparaître la viabilité économique à long terme du projet en estimant le plus exactement le revenu prévisionnel sur cinq ans après l'installation en tenant compte des investissements, des remboursements d'emprunt et des résultats attendus.

L'activité de préparation et d'entraînement doit y être prépondérante et démontrée.

Provenance des chevaux :

fournir la liste des animaux déjà détenus et répertoriés au fichier central des chevaux français (fiche et n° SIRE)

justifier la présence de 10 équidés pour des activités de préparation et d'entraînement  
registre des entrées et sorties des animaux

Programme des travaux

Il doit y être décrit dans le détail la destination des locaux envisagés (élevage, pension, dressage, entraînement, établissement recevant du public (type et catégorie à préciser)

Documents mentionnés à l'article 153.1 du règlement sanitaire départemental, à savoir :

un plan de masse sur lequel doivent figurer

le ou les points de prélèvement d'eau destiné(s) à l'alimentation humaine et animale. Un raccordement obligatoire aux équipements communaux, notamment A.E.P. est exigible (problèmes de potabilité et de ressource fluctuante lors de sécheresse prolongée)  
l'emplacement des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public dans un rayon de 100 m

un plan détaillé de l'installation d'élevage (échelle 1/100<sup>ème</sup>) précisant notamment l'emplacement du stockage des déjections et des installations de traitement

une note explicative précisant :

les capacités de l'établissement (nombre et type d'animaux (destinés au dressage ou reproducteurs)

les volumes de stockage des déjections

les moyens utilisés pour réduire les odeurs

le lieu de rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel

le plan d'épandage des eaux résiduaires et des déjections



