

**DEPARTEMENT DU VAR**  
**COMMUNE DE PUGET-VILLE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PIECE N°4.1 – REGLEMENT**  
**PIECE ECRITE**

PLU arrêté par DCM du 29 septembre 2016  
PLU approuvé par DCM du 21 juin 2017



Cabinet C. Luyton  
Le Concorde  
280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48  
Télécopie : 04 94 89 97 44  
[christian.luyton@wanadoo.fr](mailto:christian.luyton@wanadoo.fr)



---

---

# SOMMAIRE

---

---

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUGET-VILLE</b> .....	<b>6</b>
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES .....	6
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	6
<i>CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES</i> .....	16
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	30
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i> .....	30
CARACTERE DE LA ZONE UA .....	30
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	31
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	32
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	37
<i>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i> .....	39
CARACTERE DE LA ZONE UB .....	39
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	40
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	41
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	46
<i>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i> .....	48
CARACTERE DE LA ZONE UC .....	48
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	49
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	50
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	55
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	66
CARACTERE DE LA ZONE 2AU .....	66
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	67
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	68
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	72
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	73
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i> .....	73
CARACTERE DE LA ZONE A .....	73
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	74
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	76
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	81
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	83
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i> .....	83
CARACTERE DE LA ZONE N .....	83
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	84
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	86
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	91
<b>ANNEXE 1</b> .....	<b>93</b>
<b>ANNEXE 2</b> .....	<b>94</b>
<b>ANNEXE 3</b> .....	<b>97</b>



---

# INTRODUCTION

---

## 1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## 1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 6 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES
- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les titres II à V comprennent 3 sections, dont chacune est composée des 9 articles suivants :

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**
  - Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
  - Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
  - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
  - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
  - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
  - Article 7 - Stationnement

- **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 – Desserte par les réseaux



---

# **REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUGET-VILLE**

---

---

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES**

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS- SECTEURS**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièce n° 4.2).

- **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, comprennent :
  - une zone UA (village) comprenant un secteur UAa (hameaux situés hors du village : Mas de Brun, la Foux, le Canadel et la Ruol),
  - une zone UB comprenant le secteur UBa (Pas de la Tour), le secteur UBb (coopérative), et le secteur UBc,
  - une zone UC comprenant les secteurs UCa, UCb et UCc,
  - une zone UD (espace d'activités).
  
- **Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, comprennent :
  - une zone 2AUa dite « stricte », aux Douvilles, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.
  - une zone 2AUb dite « stricte », au Mas de Brun, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.
  
- **Les zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, comprennent :
  - un secteur de taille et de capacité limitées Ad (déchèterie intercommunale et unité de traitement des déchets verts),
  - un secteur Ae, qui correspond aux espaces agricoles emblématiques.
  
- **Les zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, comprennent :
  - un secteur Nco (continuités écologiques aquatiques et terrestres),
  - un secteur de taille et de capacité limitées NI1 (circuit de motocross),
  - un secteur Ncim, correspondant aux terrains du cimetière.

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- les espaces boisés classés,
- les secteurs soumis au risque géologique,
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,
- les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site,
- les marges de recul à respecter de part et d'autre de certains cours d'eau,
- les emplacements réservés pour mixité sociale,
- le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- les terrains cultivés et espaces non bâtis inconstructibles,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU 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 5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU**

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au plan local d'urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique,
- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb,
- les bois ou les forêts relevant du régime forestier,
- le zonage d'assainissement, le zonage pluvial et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

## **ARTICLE 6 - LEXIQUE**

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après :

### **Accès**

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

### **Acrotère**

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

### **Affouillements et exhaussements de sol**

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

### **Alignement**

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

### **Annexes**

Construction séparée ou accolée à la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de cette dernière (liste d'exemples non exhaustifs : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines et locaux liés, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

### **Balcon**

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

### **Bâtiments techniques (zone agricole)**

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Chaussée**

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

### **Chéneau**

Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

### **Clôture**

Au sens propre la clôture est un aménagement qui fixe les limites d'une unité foncière et en empêche l'accès. Les clôtures seront soumises à déclaration préalable. Pour mémoire, les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte: « que tout propriétaire a le droit de clore son héritage ».

### **Construction**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (Cf. Article 4 du chapitre 2 du titre 1). Le règlement distingue :

- Le cas général : les bâtiments (construction principale et annexes)
- Les cas particuliers : autres constructions (piscines, murs, clôtures, terrasses, plateformes, etc.

### **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.

### **Débord aval**

Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

### **Défrichage**

Le défrichage consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichage. L'autorisation de défrichage concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

### **Égout du toit**

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère.

### **Emprise au sol**

Cf. Article 4 du chapitre 2 du titre 1.

### **Emprises publiques**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

### **Emprise résiduelle**

(Cf. Schéma à l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement).

L'emprise résiduelle est égale à la surface de terrain restante après déduction :

- de l'emprise au sol utilisée pour les bâtiments définie à l'article 4 de chaque zone,
- et de la surface non imperméabilisée minimum exigée à l'article 6 de chaque zone.

Elle est destinée à recevoir les constructions, installations et aménagement suivants :

- les constructions autres que les bâtiments : terrasses non couvertes surélevées ou non par rapport au sol naturel, piscines, aires de jeux,
- les voies d'accès, aires de manœuvres des véhicules et places de stationnement à l'air libre,
- les garages ou abris destinés au stationnement (véhicules motorisés ou vélos) dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, lorsque les dispositions de l'article 4 de la zone le permettent.

Elle ne fait pas l'objet d'un article particulier. L'emprise résiduelle peut empiéter sur l'emprise au sol du bâti, si celle-ci n'est pas entièrement utilisée.

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

### **Façade**

La notion de façade communément appréciée comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique, doit s'entendre de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du PLU peut fixer une longueur maximale.

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

### **Gouttière**

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

### **Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration ou autorisation)**

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

### **Limites séparatives (du terrain)**

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

### **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, 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 corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais.

### **Ordre continu**

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### **Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)**

Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité.
- un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

### **Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)**

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

### **Reconstruction à l'identique**

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.

### **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.

### **Saillie**

Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

### **Sol naturel**

Il s'agit du sol avant travaux et hors remblais.

### **Souche**

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Pour les détails des calculs et des surfaces à prendre en compte, se conférer au Code de l'urbanisme.

### **Surface non imperméabilisée**

(Cf. Schéma à l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement).

C'est une surface qui doit rester libre de toute construction à l'exception d'éléments ponctuels liés à des ouvrages d'infrastructure. La part minimum de terrain devant être maintenue en surface non imperméabilisée est déterminée à l'article 6 de chaque zone. Au sein de la surface non imperméabilisée on distingue :

- les espaces verts, qui correspondent à une surface qui doit être plantée et maintenue en pleine terre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé, y compris en sous-sol,
- les autres surfaces non imperméabilisées qui doivent être maintenues en espace libre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales, des dispositifs d'épandage d'assainissement non collectif.

### **Talus**

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

### **Terrain** (ou unité foncière, ou tènement)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

### **Toitures**

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

### **Voies**

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

- Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.

*NOTA : Un lexique national pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme doit définir les termes utilisés par les PLU.*

## ARTICLE 7 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de services</b>	<b>Artisanat et commerce de détails</b> Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p><b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b></p> <p>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p><b>Equipements sportifs</b></p> <p>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p><b>Autres équipements recevant du public</b></p> <p>Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<p><b>Industrie</b></p> <p>Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p><b>Entrepôt</b></p> <p>Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p><b>Bureau</b></p> <p>Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
	<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b></p> <p>Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

Sous réserve du respect des dispositions des article 1, 2 et 3, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans chaque zone.

En outre, les règles définies dans les articles 4 à 6 de chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces équipements doivent toutefois respecter les dispositions générales et les modalités d'application des règles d'urbanisme à toutes les zones (Titre I du règlement).

## **CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES**

### **ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

#### **1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations**

Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 7)

#### **1.2 – Espaces boisés classés (EBC)**

Le classement en EBC sur les documents graphiques 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

#### **1.3 – Terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**

Ce classement protège les terrains identifiés sur les documents graphiques et les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### **ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations**

Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 7)

#### **2.2 – Isolement acoustique des constructions.**

Les constructions sensibles (habitations, établissements de santé, hôtels, bâtiments d'enseignement) situées à proximité des infrastructures de transports terrestres bruyantes (A57, D97, et voie-ferrée) doivent respecter un isolement acoustique minimum déterminé en fonction du classement sonore de ces infrastructures et des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures (Cf. Annexes).

#### **2.3 – Affouillements et exhaussements du sol.**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **2.4 - Secteurs soumis au risque géologique.**

Dans les secteurs soumis au risque géologique (effondrements et glissements de terrain) identifiés sur les documents graphiques, il est fortement recommandé de réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

## **ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **3.1 – Mixité sociale dans toutes les zones urbaines.**

Dans toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UD, et dans toutes les zones à urbaniser, tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter au moins 30% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

### **3.2 – Majoration de volume constructible.**

Dans l'ensemble de la zone UB, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de 30% des règles d'emprise au sol et de hauteur, telles que définies à l'article UB-4. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

### **3.3 – Emplacements réservés pour mixité sociale**

Dans les emplacements réservés pour mixité sociale reportés sur les documents graphiques, tout programme ou opération devra affecter au moins 60% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

## **ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **4.1 - Emprise au sol des constructions**

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (bâtiments) et de nombreux cas particuliers :

- Habitations légères de loisirs,
- Éoliennes,
- Pylônes, poteaux et statues,
- Piscines,
- Châssis et serres,
- Murs,
- Clôtures,
- Mobilier urbain,
- Caveaux et monuments funéraires,
- Terrasses ou plateformes,
- Ouvrages d'infrastructures, etc.

## Cas général : Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débord à l'exception des éléments de modénature (génoises, acrotères, bandeaux, corniches, etc.), des marquises, des brises soleil, ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- et les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives, etc.) de la construction,

*Cf. Schémas en pages suivantes.*

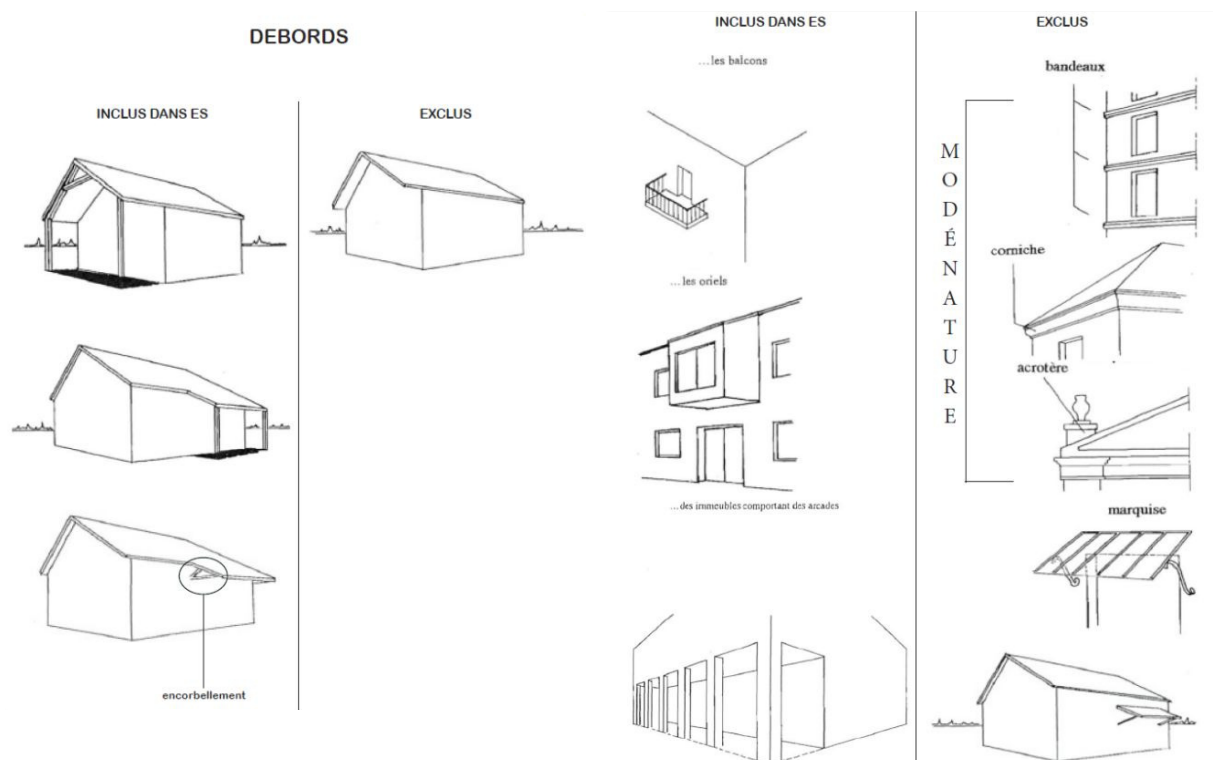
Cette emprise au sol des bâtiments est réglementée à l'article 4 de chaque zone.

## Cas particuliers : emprise au sol des autres constructions

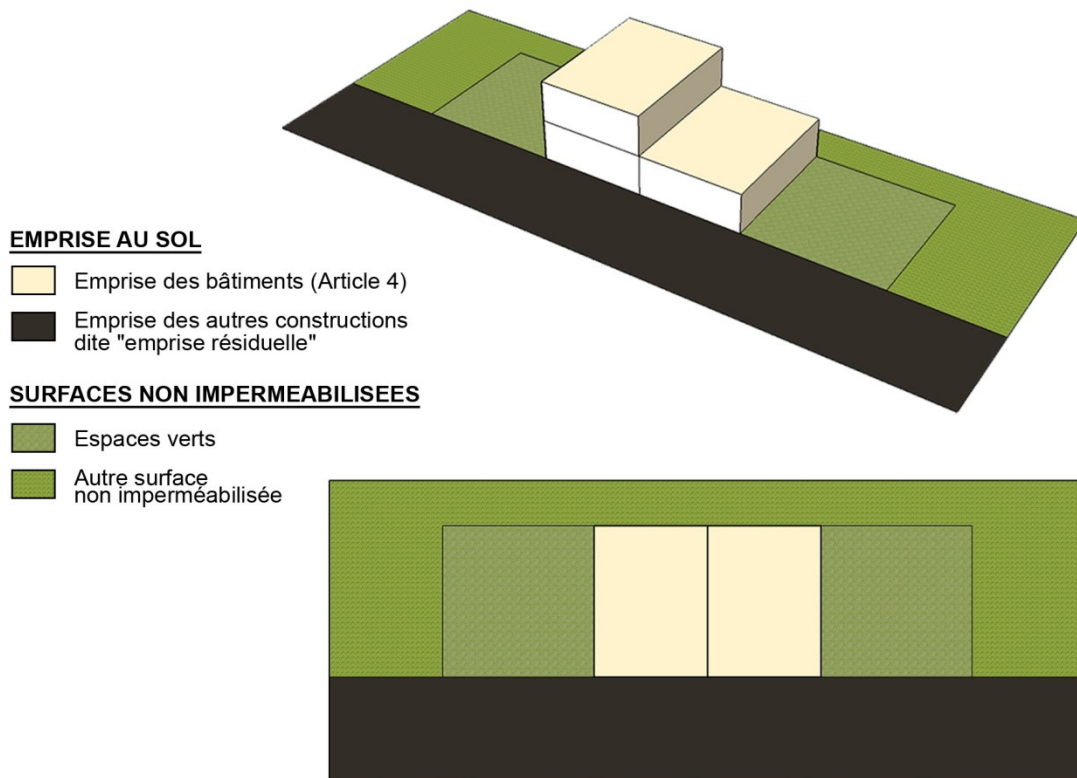
Les constructions autres que les bâtiments n'entrent pas dans la définition de l'article 4 de chaque zone. Leur emprise maximum dite « emprise résiduelle » est égale à la surface de terrain restante après déduction :

- De l'emprise au sol utilisée pour les bâtiments définie à l'article 4 de chaque zone,
- Et de la surface non imperméabilisée minimum exigée à l'article 6 de chaque zone.

Remarque : les règles relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Schémas 1 & 2 : prise en compte des éléments architecturaux dans le calcul de l'emprise



Schémas 3 : explication de la notion d'emprise au sol

Remarque : la définition de l'emprise au sol apportée par le Code de l'urbanisme reste applicable pour la définition du régime des autorisations d'urbanisme et pour la nécessité de recours à un architecte.

Le régime des autorisations d'urbanisme est défini dans les articles R420-1 à R421-9 du CU. Lorsqu'il est fait référence à la notion d'emprise au sol au sein de ces articles, il s'agit de l'emprise au sol définie à l'article R420-1 du CU qui dispose que :

« *L'emprise au sol (...) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

La nécessité de recours à un architecte est définie par l'article R431-2 du CU qui dispose que :

« (...) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. »

## 4.2 - Hauteur des constructions

### a) Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part, le point haut de la construction, tel que défini au point b) ci-après et, d'autre part, le niveau du sol naturel ou excavé. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 1,5 mètre, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites.

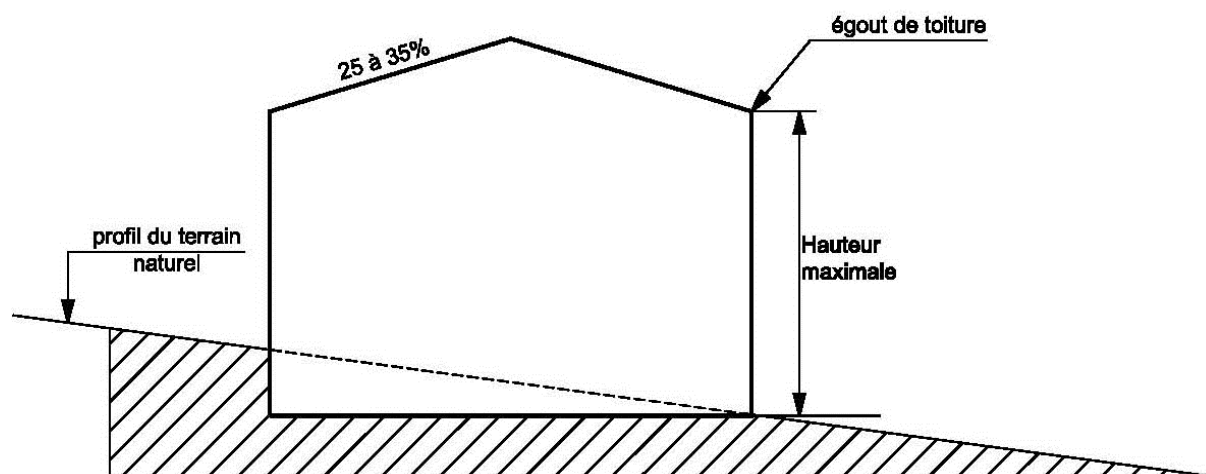
Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

### b) Hauteur maximale

- **Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente**, la hauteur maximale doit être mesurée à l'égout du toit. Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.
- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale doit être mesurée au sommet de l'acrotère.

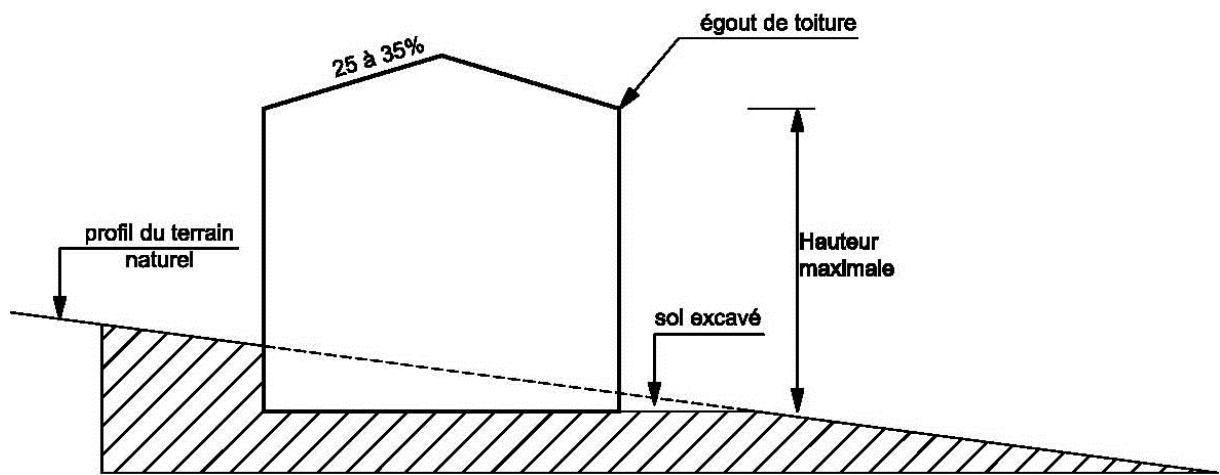
c) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, sous réserve du respect des dispositions de l'article 5 :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...).
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.



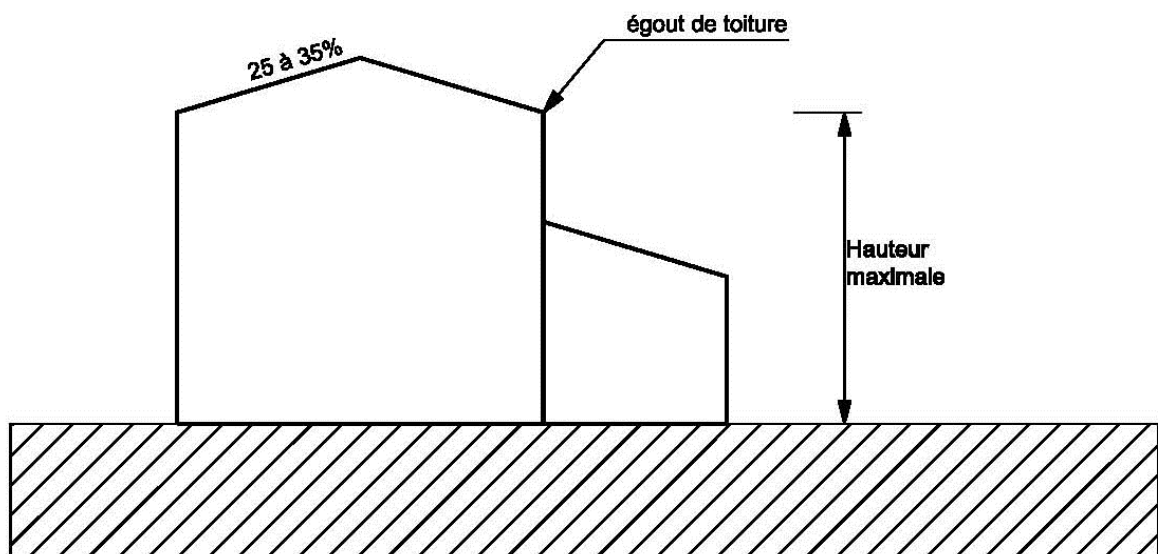
**cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel**

*Schéma 4 : conditions de mesure de la hauteur*



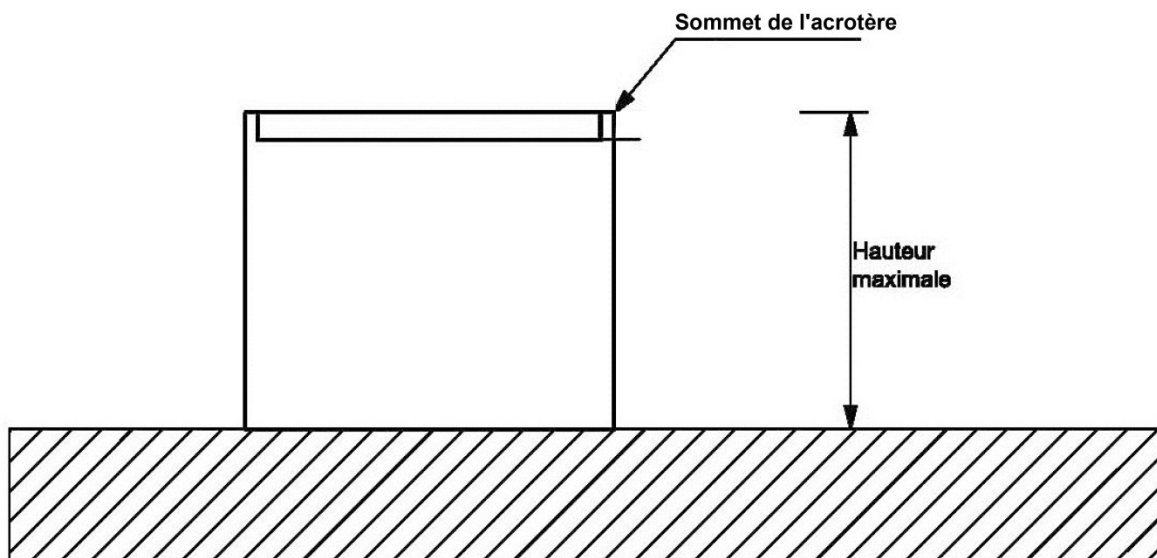
**cas d'une construction avec sol excavé**

*Schéma 5 : conditions de mesure de la hauteur*



**cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes**

*Schéma 6 : conditions de mesure de la hauteur*



**cas d'une construction avec une toiture terrasse**

*Schéma 7 : conditions de mesure de la hauteur*

### **4.3 - Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives**

Nonobstant les règles définies à l'article 4 de chaque zone, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Les exceptions prévues ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent respecter cette distance minimale en toutes circonstances.

### **4.4 – Implantation des portails**

Dans les zones UB et UC, sauf contraintes topographiques incontournables, les portails pour véhicules doivent être implantés en retrait de 5 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée ou le cas échéant du trottoir. L'espace généré peut être utilisé comme une place de stationnement et être comptabilisé dans le nombre de places exigées.

Une implantation différente est admise à condition de justifier de l'aménagement d'un portail automatisé et de places de stationnement à l'intérieur de l'unité foncière.

## **ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1 – Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser le terrain naturel.

### **5.2 – Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret et sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée;
- Les pompes à chaleur;
- Les brise-soleils.

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **5.3 – Dispositions particulières au patrimoine bâti**

Le règlement identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques, est détaillée dans le tableau en page suivante.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces publics identifiés, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques.

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

## Tableau d'identification du patrimoine bâti :

	Dénomination	Localisation	Epoque	Immatriculation à l'inventaire PACA	Numéro de parcelle
<b>CHAPELLES / EGLISES / CIMETIERES</b>					
1	Clocher de Saint-Sidoine	La Croix / Saint-Sidoine	18ème	IA00060301	0C601
1	Ancienne porte de l'église	La Croix / Saint-Sidoine	17ème		0C601
2	Tombeaux Sénateur Martin, Noël Blache, une impératrice d'Orient et Arène (cimetière)	La Croix / Saint-Sidoine	18ème / 19ème et 20ème	IA00060300	0C601, 0C714
3	Chapelle Saint-Clair	Hameau du Canadel	17ème	IA00060295	0B1813
4	Chapelle Saint-Louis et oratoire	Hameau de la Foux	16ème	IA00060308	0B309
4	Cimetière Saint-Louis	Hameau de la Foux	18ème		0B309
5	Eglise paroissiale	Village	19ème	IA00060251	0C79
6	Chapelle Saint-Laurent	Saint-Laurent	11ème / 12ème	IA00060326	0A895
7	Chapelle Saint-Adrien (ruines)	Saint-Adrien	18ème		0F343
<b>ORATOIRES / CROIX</b>					
8	Oratoire du Canadel	Le Canadel / Font de Gence			0B953
9	Oratoire Notre-Dame du Rosaire	La Foux / La Coste	18ème ou 19ème		0B227
10	Oratoire de Saint-Sidoine	La Croix / Saint-Sidoine	18ème ou 19ème	IA00060303	Dom. Public
11	Oratoire Saint-Maur	Mas de Brun	18ème ou 19ème	IA00060317	Dom. Public ou 0E205
12	Croix monumentale (entrée Est)	Le Bouffre	19ème	IA00060245	Dom. Public
13	Croix monumentale (entrée Ouest)	La Croix	19ème	IA00060299	Dom. Public
<b>ARCHITECTURE / BATIMENTS</b>					
14	La Haute-Ville (Ruines d'habitations, oratoire, jeu de paume, point d'eau, etc.)	Haute-Ville	11ème	IA83001193	0A770, 771, 778, 780, 781, 782
15	Chapelle Sainte-Philomène	Haute-Ville	11ème	(1925) inscrit MH	0A772
16	Tour du Faucon	Défens de la Tour	12ème	IA00060304	0B1412
17	Le pigeonnier	Marouine / Le Pigeonnier	15ème / 16ème	IA00060321	0A816, 817, 818
18	Mairie (façade du rez-de-chaussée)	Village	19ème	A00060246	0C424
19	Maison Bœuf	Village		IVR93_80830045	0C312
20	Porte chanfreinée et clef pendante	Village	17ème	IVR93_80830076	0C152
20	Porte ancienne	Village	16ème	IVR93_94830524	0C154
21	Ancien presbytère	Village	19ème	IA00060293	0C76
22	Gare (bâtiment principal et abris voyageurs)	Mas de Brun	19ème	IA00060316	Dom. Public
23	Maison de garde barrière	La Haute-Ruol	19ème	IA83000917	0A1013
24	Cave coopérative	Village / Navarin	20ème	IA00060320	0C642
25	Porte plein ceintre, maison dite "le château"	Village / Les Crottes	17ème	IA00060270	xxx
26	Pan coupé / chasse roue	Village / Les Crottes	17ème	IVR93_80830007	0C490
27	Maison Sénateur Martin	La Foux			0B262
<b>LAVOIRS / FONTAINES</b>					
28	Fontaine et lavoir	Le Canadel	19ème	IA00060296	
29	Fontaine et lavoir	Village / Navarin	19ème et 20ème	IA00060256-59	Dom. Public
30	Lavoir du Gravaillon	Village	19ème et 20ème	IA83000919	0C951
31	Fontaine, canal et abreuvoir	La Foux	18ème / 19ème et 20ème	IA83000928	Dom. Public
32	Fontaine de l'église	Village	19ème	IA83000927	Dom. Public
33	Fontaine de la place de la Liberté et statue	Village	19ème	IA00060254	Dom. Public
34	Fontaine dite la Grosse fontaine - batisée depuis 2010 fontaine Marius Puget	Village	18ème / 19ème	IA00060253	Dom. Public
35	Fontaine et lavoir du Mas de Brun	Mas de Brun	19ème	IA00060318	Dom. Public
36	Fontaine du Mas de Fustier	Village	20ème	IA83000920	Dom. Public
37	Puits	La Basse Ruol			0A1853
38	Lavoir du Rayolet	Village		IA00060260	0C329
39	Fontaine	Mas de Clapier	19ème	IA00060255	Dom. Public
<b>MOULINS</b>					
40	Moulin à huile	La Planque	18ème et 19ème	IA00060305	0E11
41	Moulin à huile dit "Vieux moulin"	Les Douvilles	19ème		0E527
42	Moulin à farine de Boudouresque	Réal Martin	16ème et 20ème	IA00060322	0F198
43	Moulin à huile	Les Escances			0E69
44	Moulin à huile	Canadel			0B985
<b>DOMAINES</b>					
45	Château de Gigery (château, chapelle, bergerie, rendez-vous de chasse, aire à battre, colombier, remises, pressoir à huile, fontaine, réservoir, bassin, pont, etc.)	Le Château	17ème, 18ème, 19ème et 20ème	IA00060297	0A661
46	Mas D'Audibert (ensemble de bâtiments, parc, ancien chais)	Le Mas			0E1577, 1172, 1392, 1578, 1583, 1579, 1580, 1584
47	La sauveuse (ensemble de bâtiments, fontaine, bassin)	La sauveuse	19ème	IA00060325	0D727
48	Le Rayol (ensemble de bâtiments, bassin)	Le Rayol	19ème		0E405, 406, 407, 410, 958, 959, 960, 962, 963, 964, 965, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385
49	Château du Puget (bâtiments, jardin, murs, etc.)	Le village	17ème	IVR93_80830365	0C899, 901, 1007, 1010
<b>DIVERS</b>					
50	Ferme des Jacarels	Les Jacarels	18ème	IA00060314	0F321, 322, 323
51	Bourg castral de Ravaneiras / Oppidum	Saint-Adrien	10ème	IA83001451	0F343, 346, 365
52	Pressoir	Haute-Ruol	19ème	IA83000930	Dom. Public
53	Noria	La Basse Ruol	Antiquité		0A1913
54	Borie, puits	La Rouvière Nord	19ème	IVR93_77830349	0E1167
55	Mur	Le village			0C1010, 0C927, 0C928, 0C929
56	Mur	Vigne Cabri			0B256
57	Mur	Le village			0C963
58	Murs	Navarin			0D2, 0D3, 0C642
59	Mur	Les Douvilles			0B528
60	Maison	Le Village			0C462
61	Maison de village	Le Village			0C250, 0C251

## 5.4 – Dispositions particulières au patrimoine paysager

Le règlement identifie le patrimoine paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques, est détaillée dans le tableau suivant.

Les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tableau d'identification du patrimoine paysager

	Dénomination	Localisation	Numéro de parcelle
1	Cyprès du cimetière	<i>La Croix / Saint-Sidoine</i>	0C601
2	Parcelle d'oliviers	<i>La Croix / Saint-Sidoine</i>	0B800
3	Groupe d'arbres de haute tige (Cèdres, etc.)	<i>La Foux</i>	0B1248
4	Alignement de platanes	<i>Le village, rue de la Libération</i>	Dom. public
5	Alignement d'oliviers Gigery	<i>Le Château / Gigery</i>	0A1762
6	Groupe d'arbres de hautes tiges (platanes, etc.)	<i>Le Château / Gigery</i>	0A656, 657, 661, 1762
7	Parc du château du Puget	<i>Le village Mas de Clapier</i>	0C1010
8	Group. d'arbres de hautes tiges (platanes, cyprès, etc.)	<i>Mas de Brun</i>	0E52, 53
9	Parc du Mas d'Audibert	<i>Le Mas</i>	0E1392, 909
10	Alignement d'oliviers de la Tuilière	<i>Le Mas</i>	0E757, 760
11	Alignement d'oliviers	<i>Le Mas</i>	0E757, 759, 760
12	Alignement d'oliviers	<i>Le Mas</i>	0E1582
13	Alignement d'oliviers	<i>Le Mas</i>	0E896
14	Alignement d'oliviers	<i>Le Mas</i>	0E896
15	Alignement d'oliviers	<i>Le Mas</i>	0E896, 0E761
16	Groupe d'arbres de haute tige	<i>Font de Suve</i>	0E625
17	Alignement de platanes	<i>Le village, rue du Rayolet</i>	Dom. public
18	Parcelle d'oliviers	<i>La Tour</i>	0B1697
19	Arbre isolé (tilleul)	<i>Le village</i>	0C287
20	Groupe d'arbres de haute tige (Cèdres)	<i>Le village</i>	0C568

## ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis sont constitués par :

- les espaces non bâtis imperméabilisés, compris dans l'emprise résiduelle définie à l'article 4 du présent chapitre (terrasses non couvertes surélevées ou non par rapport au sol naturel, dalles, aires de jeux, voies d'accès, aires de manœuvres des véhicules, places de stationnement à l'air libre non drainantes, etc.). Ces espaces doivent être traités et plantés.
- les surfaces non imperméabilisées dont :
  - o les espaces verts, qui correspondent à une surface qui doit être plantée et maintenue en pleine terre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé, y compris en sous-sol,
  - o les autres surfaces non imperméabilisées qui doivent être maintenues en espace libre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales, des

dispositifs d'épandage d'assainissement non collectif et des places de stationnement à l'air libre drainantes. Ces espaces peuvent être plantés, si les contraintes techniques le permettent.

Le règlement recommande la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau.

## **ARTICLE 7 - STATIONNEMENT**

### **7.1 – Dispositions générales et modalités**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 150 m de celui-ci dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci-après, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, les aires de stationnement ne seront exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.

Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne, les places exigibles seront calculées par différence entre les situations ancienne et nouvelle des parties de construction dont la destination a été modifiée.

### **7.2 – Principales caractéristiques**

Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5m), complétée des aires de manœuvres suffisantes.

Dans tout programme ou opération de plus de 2 logements, les places de stationnement à l'air libre doivent être drainantes. Le cas échéant, elles peuvent être comptabilisées en tant qu'autres surfaces non imperméabilisées, telles que définies à l'article 6 de chaque zone.

### 7.3 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les normes sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Obligations minimales	
		Zone UA	Autres zones
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les caractéristiques du projet	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
	Logement social	1 place / logement	2 places / logement
		1 place / logement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce	<b>Surface de vente &lt; 200 m<sup>2</sup></b> Non réglementé	
		<b>Surface de vente &gt; 200 m<sup>2</sup></b> 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher + aire de livraison (équivalent 3 places)	
	Restauration	1 place / 10 m <sup>2</sup> de salle de restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 4 places d'accueil	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre + 1 place / 10 m <sup>2</sup> de restauration	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		En fonction des caractéristiques du projet	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place / 60 m <sup>2</sup> de Surface de plancher de bureau	
	Entrepôt		
	Bureau		

### 7.4 - Vélos

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitations et de bureaux.

La surface doit représenter au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1.5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

## ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries 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.

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

## **ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **8.1 – 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 domaine public.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **8.2 – Eau potable**

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, notamment en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

Sur les parcelles situées au sein des périmètres de protection des forages d'eau potable du Haut-Ruol, de la Foux et de Terres Blanches, s'appliquent les servitudes qui leur sont liées. Dans les périmètres concernés, les dispositions réglementaires du PLU doivent se conformer aux arrêtés préfectoraux.

### **8.3 – Eaux usées**

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

### **8.4 – Ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter, d'une part, les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères, approuvé par la Communauté de communes Cœur du Var et, d'autre part, les dispositions de l'arrêté municipal qui réglemente la collecte précitée.



## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitation, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage, ou les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

Elle comprend un linéaire, de part et d'autre de la rue de la Libération, le long duquel le commerce de proximité doit être préservé ou développé. Le changement de destination des locaux de commerces et activités de services situés en rez-de-chaussée en bordure de la voie y est interdit.

Elle comprend un secteur UAa correspondant aux hameaux du Mas de Brun, de la Foux, du Canadel et de la Ruol.

**Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.**

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

### **ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions générales du titre I du présent règlement.

2.2 - Les ICPE sont autorisées à condition :

- que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone,
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

### **ARTICLE UA-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Le long de la rue de la Libération, le changement de destination des locaux de commerces et activités de services situés en rez-de-chaussée, existants à la date d'approbation du PLU, est interdit.

Le changement de destination des garages en habitation est interdit.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

L’emprise au sol n’est pas réglementée.

Dans la zone UA les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Dans les secteurs UAa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

#### **4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### **4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l’alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

##### **4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

A l’intérieur d’une bande de 15 mètres de profondeur, à compter de l’alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d’une limite séparative à l’autre,
- soit sur au moins une des limites séparatives et à une distance supérieure à 3 mètres de l’autre limite séparative, dans le cas où la parcelle excède 10 mètres de largeur en façade.

Au-delà de cette bande des 15 mètres, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres ou d’être adossées à une construction existante,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

##### **4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé

#### 4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

### **ARTICLE UA-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

#### **5.1 – Règles alternatives à l'article UA4**

La hauteur maximale autorisée pourra être réduite afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

#### **5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Les façades bois sont interdites.

Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation, leurs conduits et autres accessoires similaires, sont interdits sur les façades des voies et emprises publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

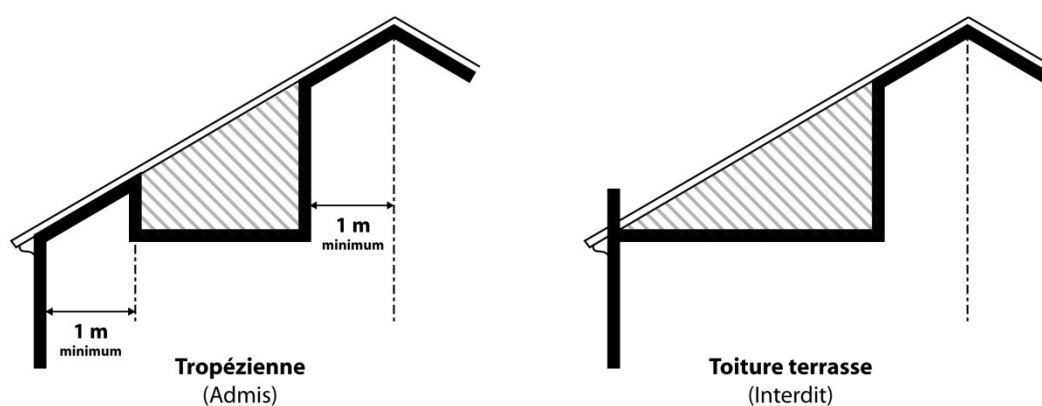
## 5.2.2 – Toitures

### *Pentes :*

Les toitures doivent être simples, à une ou deux pentes comprises entre 25 et 35%, et respecter l'ordonnancement général des toitures du village.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des tropéziennes qui sont autorisées à condition de ne représenter que 25% de la superficie totale de la toiture et qu'elles respectent un retrait minimal de 1 mètres par rapport à la génoise et au faîtage.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics, et ne doivent en aucun cas dépasser le faîtage.



### *Couvertures :*

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des bâtiments existants recevant ce type de couverture. Elles sont également autorisées en cas d'extension contiguë des bâtiments précités.

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

### *Débords avals de la couverture :*

Les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

*Souches :*

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

### **5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

#### 5.3.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent être maintenus et restaurés, ou reconstruits à l'identique. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles doivent, le cas échéant, pallier l'absence ou le retrait du bâti pour reconstituer le corps de rue.

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie.

Les grillages « simple torsion » ou les palissades sont interdits.

#### 5.3.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

### **5.4 – Patrimoine bâti et paysager**

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.*

### **6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé.

### **6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA-7 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres. Sauf contraintes techniques dûment démontrées, des trottoirs doivent être aménagés, de part et d'autre des voies.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs à destination d'habitation et les changements de destination de locaux vers de l'habitation doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 – Réseau publics d'eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 – Réseau public d'énergie**

Non réglementé

#### **9.3 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.3.1 - Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

### 9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

### **9.4 – Réseau public de communications électroniques**

Non réglementé



## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitation, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage, où les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu.

Elle comprend :

- un secteur UBa à la Tour, à caractère d'habitation, d'équipements et de services compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- un secteur UBb, où doit être organisée la diversité commerciale, en cas de changement de destination des constructions existantes,
- un secteur UBc, qui présente un caractère inondable.

Elle est traversée par les ruisseaux de Rabouchon, du Rayolet et de la Planque.

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

### **ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions générales du titre I du présent règlement.

2.2 - Les ICPE sont autorisées à condition :

- que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone,
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

2.3 - Toute nouvelle construction doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques, soit 5 mètres ou 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

2.4 – Dans le secteur UB<sub>i</sub>, toute nouvelle construction est conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique apportant des solutions techniques de construction pour écarter le caractère inondable du secteur.

### **ARTICLE UB-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*Rappel : se référer à l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

3.1 - Le secteur UB<sub>b</sub> correspond à un secteur de développement de la diversité commerciale, dans lequel, en cas de changement de destination, au moins 50% de la surface doit être destinée à du commerce et activités de services, à l'exclusion du commerce de gros.

3.2 – Dans l'ensemble de la zone UB, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de 30% des règles d'emprise au sol et de hauteur, telles que définies à l'article UB-4.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol est limitée à 30% de l’unité foncière.

Une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière est autorisée pour les constructions liées au stationnement des véhicules (garages, auvents, abris) dans l’emprise résiduelle de l’unité foncière telle que définie dans le Titre I du présent règlement, à condition que la hauteur de cette construction n’excède pas 3,5 mètres.

##### 4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UB les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale peut atteindre 12 mètres pour les équipements à caractère sanitaire et social si cette hauteur est limitée sur une emprise maximale de 20% du bâtiment.

#### **4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l’alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de l’alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 mètres de l’axe de la voie ferrée.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

#### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 4m.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,
- soit, en cas de constructions jumelées ou en bande, sur la ou les limites séparatives séparant les dites constructions.

#### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

#### 4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

### **ARTICLE UB-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

#### **5.1 – Règles alternatives à l'article UB4**

Sans objet.

#### **5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation, leurs conduits et autres accessoires similaires, sont interdits sur les façades des voies et emprises publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

### 5.2.2 – Toitures

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

#### *Pentes :*

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture de la construction.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

#### *Couvertures :*

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des bâtiments existants recevant ce type de couverture. Elles sont également autorisées en cas d'extension contiguë des bâtiments précités.

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

#### *Débords avals de la couverture :*

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

#### *Souches :*

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

## **5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

### 5.3.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent être maintenus et restaurés ou reconstruits à l'identique. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie,
- soit d'un mur plein.

Les grillages « simple torsion » ou les palissades sont interdits.

### 5.3.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

## **5.4 – Patrimoine bâti et paysager**

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE UB-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

### **6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être traitées et plantées. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.

Pour toute opération de lotissement de plus de 5 lots ou de construction sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, il doit être prévu 2,5 m<sup>2</sup> d'espaces de jeux par lot ou logement, aménagés dans un espace commun.

## **6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée**

### 6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

La surface non imperméabilisée doit couvrir au moins 30% de la surface de l'unité foncière.

### 6.2.2 – Espaces verts

Les espaces verts sont compris dans la surface non imperméabilisée.

Pour toute opération de lotissement de plus de 5 lots ou de construction sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Dans le cas d'un programme ou d'une opération de logements, une place de stationnement par tranche de 4 logements doit être aménagée pour les visiteurs.

Pour les immeubles comportant plus de 12 logements, une place de stationnement par logement doit être intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UB-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 – Réseau publics d'eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 – Réseau public d'énergie**

Non réglementé

#### **9.3 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.3.1 - Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

##### **9.3.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Un puit ou une cuve enterrée d'au moins 3 m<sup>3</sup> pourra être exigée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

#### **9.4 – Réseau public de communications électroniques**

Non réglementé



## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone essentiellement affectée à de l'habitat individuel à caractère pavillonnaire.

Elle comprend :

- un secteur UCa, de faible densité au Mas de Brun, au Trénon, et à Rabouchon,
- un secteur UCb, de très faible densité à la Foux,
- un secteur UCi, au caractère potentiellement inondable.

Elle est traversée par les ruisseaux de Rabouchon du Rayolet et de la Planque

**Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.**

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

1.1 - Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

1.2 - Dans le secteur UCi, les affouillements et les exhaussements de sol sont interdits.

### **ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions générales du titre I du présent règlement.

2.2 - Les ICPE sont autorisées à condition :

- que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone,
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

2.3 - Toute nouvelle construction doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques, soit 5 ou 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

2.4 – Dans le secteur UCi, les constructions sont autorisées à condition :

- que le plancher inférieur de la construction soit situé à au moins à 0,5 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel,
- que la construction fasse le moins possible obstacle aux écoulements,
- que les équipements et réseaux sensibles à l'eau soient placés hors d'eau.

### **ARTICLE UC-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*Rappel : se référer à l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 – Emprise au sol

Dans la zone UC, l’emprise au sol est limitée à 20% de l’unité foncière.

Dans les secteurs UCa et UCi, l’emprise au sol est limitée à 10% de l’unité foncière.

Dans le secteur UCb, l’emprise au sol est limitée à 7% de l’unité foncière.

Une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière est autorisée pour les constructions liées au stationnement des véhicules (garages, auvents, abris) dans l’emprise résiduelle de l’unité foncière telle que définie dans le Titre I du présent règlement, à condition que la hauteur de cette construction n’excède pas 3,5 mètres.

##### 4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

#### **4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 30 mètres de l’axe de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 35 mètres de l’axe de la RD97,
- à une distance minimale de 15 mètres de l’axe de la RD12,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

##### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 4m.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,

- soit, en cas de constructions jumelées ou en bande, sur la ou les limites séparatives séparant les dites constructions.

#### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

#### 4.2.4 – Exceptions

En cas de lotissement, des implantations différentes peuvent être admises, sauf sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins et sur les limites par rapport aux voies.

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

### **ARTICLE UC-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

#### **5.1 – Règles alternatives à l'article UC4**

Sans objet.

#### **5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation, leurs conduits et autres accessoires similaires, sont interdits sur les façades des voies et emprises publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

### 5.2.2 – Façades

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

#### *Pentes :*

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

#### *Couvertures :*

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des bâtiments existants recevant ce type de couverture. Elles sont également autorisées en cas d'extension contiguë des bâtiments précités.

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

#### *Débords avals de la couverture :*

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

#### *Souches :*

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

## **5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

### 5.3.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent être maintenus et restaurés, ou reconstruits à l'identique. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie,
- soit d'un mur plein, en limites séparatives. Les murs pleins sont également autorisés en bordure de la RD12 à condition d'être réalisés en pierres sèches ou d'être végétalisés.

Les grillages « simple torsion » ou les palissades sont interdits.

### 5.3.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

## **5.4 – Patrimoine bâti et paysager**

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE UC-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

### **6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être traitées et plantées. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.

Pour toute opération de lotissement de plus de 5 lots ou de construction sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, il doit être prévu 2,5 m<sup>2</sup> d'espaces de jeux par lot ou logement, aménagés dans un espace commun.

### **6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée**

#### 6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

Dans la zone UC, la surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 40% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCa et UCi, la surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 50% de l'unité foncière.

Dans le secteur UCb, la surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 70% de l'unité foncière.

#### 6.2.2 – Espaces verts

Les espaces verts sont compris dans la surface non imperméabilisée.

Dans les programmes ou opérations de plus de 5 logements, les espaces verts doivent couvrir au minimum 15% de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### **6.3 - Caractéristique des clôtures permettant l'écoulement des eaux**

Dans le secteur UCi :

- les clôtures doivent être composées de grillages à large maille,
- le cas échéant, les murs bahuts doivent assurer une transparence hydraulique,
- les haies et clôtures végétalisées sont interdites à l'exception de celles qui seraient orientées dans le sens de l'écoulement.

### **ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Dans le cas d'un programme ou d'une opération de logements, une place de stationnement par tranche de 4 logements doit être aménagée pour les visiteurs.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UC-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE UC-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 – Réseau publics d'eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 – Réseau public d'énergie**

Non réglementé

#### **9.3 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.3.1 - Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

##### **9.3.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Un puit ou une cuve enterrée d'au moins 3 m<sup>3</sup> pourra être exigée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

#### **9.4 – Réseau public de communications électroniques**

Non réglementé



## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les travaux, installations, aménagements et constructions doivent y respecter les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

**Rappel** : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées au 2.3 de l'article UD-2,
- les constructions destinées au commerce de gros
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

### **ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 – Les ICPE sont autorisées, sous réserve :

- de correspondre au caractère de la zone,
- de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 – Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés dans la limite d'un logement par activité et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, à condition :

- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- de justifier que le type d'activité rende nécessaire une présence permanente,
- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.

### **ARTICLE UD-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol est limitée à 40% de l’unité foncière.

##### 4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

#### **4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 70 mètres de l’axe de la RD97,
- à une distance minimale de 15 mètres de l’axe de la rue de la Libération,
- à une distance minimale de 5 mètres de l’axe des autres voies, à l’exception des voies de desserte interne à créer.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

##### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 4 mètres,

##### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale (L) de tous bâtiments au moins égale à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé, soit  $L \geq H$ , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### 4.2.4 – Exceptions

En cas de lotissement, des implantations différentes peuvent être admises, sauf sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins et sur les limites par rapport aux voies.

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

### **ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.1.1 – Façades

Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs.

Le choix des matériaux est libre et doit rester compatible avec la nature des bâtiments.

##### *Enseignes en façade :*

Les enseignes ne peuvent dépasser 15% de la surface totale de la façade.

##### *Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :*

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade ou aux clôtures.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

##### 5.1.2 – Toitures

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### *Couvertures :*

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des bâtiments existants recevant ce type de couverture. Elles sont également autorisées en cas d'extension contiguë des bâtiments précités.

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

### *Débords avals de la couverture :*

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Les toitures terrasses doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère.

### *Souches :*

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

#### 5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.

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

#### 5.1.4 – Enseignes

Les totems, colonnes, mats à drapeaux, et autres dispositifs d'affichage sont autorisés à condition de respecter les dispositions du 4.2 de l'article UD-4. Leur hauteur est limitée 6 mètres.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

### 5.2.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

### 5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont de préférence composées d'un mur plein, en maçonnerie ou d'un mur bahut de 0,80 m en moyenne, surmonté d'un barreaudage. Les murs pleins et les murs bahuts devront être terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée.

Les murs pleins de plus de 2 mètres doivent être végétalisés.

Les clôtures formées d'un grillage sur mur bahut devront respecter les mêmes dimensions, elles sont obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

Les grillages « simple torsion » ou les palissades sont interdits.

### 5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol ou de l'accotement de la voie, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

### **6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

## **6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée**

### 6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

La surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 30% de l'unité foncière.

### 6.2.2 – Espaces verts

Les espaces verts sont compris dans la surface non imperméabilisée. Leur surface doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

## **ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UD-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 7 mètres, et les circulations piétonnes nécessaires.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 – Réseau publics d'eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 – Réseau public d'énergie**

Non réglementé.

#### **9.3 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.3.1 - Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

### 9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

### **9.4 – Réseau public de communications électroniques**

Les infrastructures nécessaires au Très Haut Débit doivent être mises en place pour permettre le raccordement futur ou immédiat des constructions.

### **9.5 – Réseaux divers**

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.



## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comprend :

- un secteur 2AUa, dans le quartier des Douvilles,
- un secteur 2AUb, dans le quartier du Mas de Brun.

**Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.**

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 2AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU-2.

### **ARTICLE 2AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition que :

- l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU,
- le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement ou que la construction soit raccordée au réseau public d'assainissement,
- les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU.

2.2 - Les annexes aux constructions existantes, ne constituant pas de surface de plancher, sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que :

- la surface totale d'emprise au sol (initiale plus construction nouvelle) des annexes n'excède pas 80 m<sup>2</sup>,
- une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

### **ARTICLE 2AU-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol est limitée à 20% de l’unité foncière.

##### 4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

#### **4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### 4.2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies.

##### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,

##### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

#### 5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites.

Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation, leurs conduits et autres accessoires similaires, sont interdits sur les façades des voies et emprises publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

#### 5.1.2 – Toitures

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

##### *Pentes :*

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture de la construction.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

##### *Couvertures :*

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des bâtiments existants recevant ce type de couverture. Elles sont également autorisées en cas d'extension contiguë des bâtiments précités.

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

#### *Débords avals de la couverture :*

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

#### *Souches :*

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

### 5.2.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie,
- soit d'un mur plein.

Les grillages « simple torsion » ou les palissades sont interdits.

### 5.2.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

### **5.3 – Patrimoine bâti et paysager**

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE 2AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé

### **6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée**

La surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 30% de l'unité foncière.

## **ARTICLE 2AU-7 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

### **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 2AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.



## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ad, qui correspond à des activités de traitement des déchets (déchetterie intercommunale et traitement de déchets verts).

Elle comprend un secteur Ae, qui correspond aux espaces agricoles emblématiques qui bénéficie d'une protection renforcée pour des questions de potentiel agronomique, d'espaces agricoles et de paysages.

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

Toutes occupations et 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 non liés à un usage agricole à l'exception du secteur Ad, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

### **ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- **à l'exception du secteur Ae**, les nouvelles constructions à usage d'habitation, l'agrandissement des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- la réhabilitation des habitations existantes ;
- 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 sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entraîner de nuisances ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

2.2 - A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole : l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

2.3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole : les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

2.4 – A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages: les constructions et installations strictement nécessaires à des équipements collectifs en lien avec les infrastructures existantes et notamment l'autoroute et la voie-ferrée.

2.5 – Le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques, au bénéfice de la destination hébergement hôtelier et touristique.

2.6 – A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère su site, de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> sur le terrain, à la date d'approbation du PLU, de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup> :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créées,
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée, sous réserve d'être implantées à 5 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 5 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

2.7 - Dans le secteur Ad, sont autorisées les installations, les aménagements et les nouvelles constructions liées aux activités de traitement des déchets dans la limite maximale de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **ARTICLE A-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

##### 4.1.2 - Hauteur

Les constructions à destination d’habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Les constructions à destination d’exploitation agricole ne peuvent excéder une hauteur maximale de 5 mètres, sans dépasser 8 mètres au faîtage.

Exceptionnellement et en cas de justification technique, cette hauteur maximale peut être dépassée pour les constructions à destination d’exploitation agricole.

#### **4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 100 mètres de l’axe de l’A57,
- à une distance minimale de 100 mètres de l’axe de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 75 mètres de l’axe de la RD97,
- à une distance minimale de 20 mètres des autres routes départementales,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

##### 4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 5m.

##### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes des constructions existantes à usage d’habitation doivent respecter les dispositions de l’article A-2, paragraphe 2.6.

Dans le secteur Ae, sur une même propriété, les constructions doivent s’implanter dans un rayon de 20 mètres maximum les unes par rapport aux autres.

#### 4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

### **ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier touristique et de restauration**

##### 5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Deux finitions d'enduits sont préconisées : gratté et frotassé fin. La coloration, sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale et s'inspirera des couleurs du site.

##### *Les gardes corps :*

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits.

##### *Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :*

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

### 5.1.2 – Toitures

#### *Pentes :*

Les toitures doivent être simples, à une ou deux pentes opposées, comprises entre 25 et 35%.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

#### *Couvertures :*

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

#### *Débords avals de la couverture :*

Les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

#### *Souches :*

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

### 5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

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

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'exploitation agricole**

### 5.2.1 – Dispositions générales

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades et des toitures doivent s'harmoniser avec les teintes du paysage.

### 5.2.2 – Eléments techniques et panneaux solaires

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués

## **5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

### 5.3.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Il est préférable de choisir des dispositifs perméables, tels que les dispositifs à claire-voie. Doivent être privilégiées, l'adaptation au site par le type et la couleur des matériaux, ainsi que la perméabilité à la microfaune, à la flore, à l'eau et à la vue.

### 5.3.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.

Elles sont composées :

- soit d'un mur bahut de 0,5 m en moyenne, surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage sur piquets, éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'un système filaire sur piquets, éventuellement doublé d'une haie vive

Les murs pleins sont autorisés à titre exceptionnel, à condition de faire partie de la composition architecturale de la construction principale.

Les palissades sont interdites.

### 5.3.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

#### **5.4 – Patrimoine bâti et paysager**

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

### **ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

#### **6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les abords des constructions doivent être végétalisés. La végétalisation doit prendre en compte la faible ressource en eau, l'utilité, l'esthétisme local et la biodiversité. Elle est de préférence composée d'espèces endémiques.

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.

Les arbres transportables doivent être replantés. En cas d'impossibilité de transport, les arbres supprimés doivent être remplacés à raison de deux arbres plantés pour un arbre supprimé.

#### **6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée**

##### 6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

Non réglementé.

##### 6.2.2 – Espaces verts

Non réglementé.

### **ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 5 mètres.

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 – Réseau publics d'eau**

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

#### **9.2 – Réseau public d'énergie**

Non réglementé.

#### **9.3 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.3.1 - Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non-collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

### 9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

### **9.4 – Réseau public de communications électroniques**

Non réglementé.

### **9.5 – Réseaux divers**

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.



## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux est 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 la nécessité de prévenir les risques, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- un secteur Nco, qui correspond aux terrains aux abords des cours d'eau principaux, protégés pour des motifs d'ordre écologique et pour la prise en compte du risque inondation,
- un secteur NI1, qui correspond à une activité de loisirs de motocross, situé au lieu-dit le Bois du Réal.,
- un secteur Ncim, qui correspond au cimetière existant et à sa future extension.

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N-2.

### **ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Dans la zone N**, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserves de conditions particulières :

2.1.1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entraîner de nuisances ;

2.1.2 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation forestière ou 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 doit s'intégrer dans le paysage ;

2.1.3 - A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages: les constructions et installations strictement nécessaires à des équipements collectifs en lien avec :

- les infrastructures existantes, et notamment l'autoroute et la voie-ferrée,
- la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, et notamment les activités de traitement des eaux usées,
- la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues ;

2.1.4 - A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> sur le terrain, à la date d'approbation du PLU, de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup> :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créées,
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée, sous réserve d'être implantées à 5

mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,

- les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 5 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

**2.2 – Dans le secteur Nco**, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la réhabilitation et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée dans la limite de 20% de la construction existante à condition de respecter les dispositions du 2.1.4 du présent article et de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire,
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient directement nécessaires à la prise en compte du risque inondation à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées,
- les installations, ouvrages et aménagements en lien avec les infrastructures existantes.

**2.3 – Dans le secteur NI1**, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de l'activité de loisir de motocross :

- les installations, ouvrages et aménagements,
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

**2.4 – Dans le secteur Ncim**, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisation du sol ci-après, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement du cimetière existant et à son extension :

- les installations, ouvrages et aménagements,
- les caveaux et monuments funéraires,
- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement du cimetière.

## **ARTICLE N-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

##### 4.1.2 - Hauteur

Les constructions à destination d’habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Les constructions à destination d’exploitation forestière ou agricole ne peuvent excéder une hauteur maximale de 4 mètres.

#### **4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 100 mètres de l’axe de l’A57,
- à une distance minimale de 100 mètres de l’axe de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 75 mètres de l’axe de la RD97,
- à une distance minimale de 20 mètres des autres routes départementales,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

##### 4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 5m.

##### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes des constructions existantes à usage d’habitation doivent respecter les dispositions de l’article N-2, paragraphe 2.1.4.

##### 4.2.4 – Exceptions

En cas d’extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

## **ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'habitation**

#### 5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

#### *Les gardes corps :*

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits.

#### *Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :*

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

#### 5.1.2 – Toitures

#### *Pentes :*

Les toitures doivent être simples, à une ou deux pentes opposées, comprises entre 25 et 35%.

Les croupes ou les toitures à 4 pentes sont autorisées en bout de rue ou en pointe d'îlot. Les égouts de toit de type gouttière « zinguée » ou en chenaux sont de préférence parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnerie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

#### *Couvertures :*

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

#### *Débords avals de la couverture :*

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

#### *Souches :*

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

### 5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

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

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'exploitation agricole**

### 5.2.1 – Dispositions générales

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades et des toitures doivent s'harmoniser avec les teintes du paysage.

### 5.2.2 – Eléments techniques et panneaux solaires

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués

## **5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

### 5.3.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

### 5.3.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.

Elles sont composées d'un mur bahut de 0,5 m en moyenne, surmonté d'un grillage ou d'un simple grillage sur piquet.

Les murs pleins sont autorisés à condition de faire partie de la composition architecturale de la construction principale.

Les palissades sont interdites.

### 5.3.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

## **5.4 – Patrimoine bâti et paysager**

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

### **6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.

### **6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée**

#### 6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

Non réglementé.

#### 6.2.2 – Espaces verts

Non réglementé.

#### 6.2.3 - Caractéristique des clôtures permettant la prise en compte des continuités écologiques et l'écoulement des eaux

Dans les secteurs Nco, les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm, supportés par des poteaux distants d'au moins 2 m.

## **ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 5 mètres.

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 – Réseau publics d'eau**

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

#### **9.2 – Réseau public d'énergie**

Non réglementé.

#### **9.3 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.3.1 - Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non-collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

### 9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

### **9.4 – Réseau public de communications électroniques**

Non réglementé.

### **9.5 – Réseaux divers**

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.



---

# 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.



## ANNEXE 2

### FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°1

<b>Dénomination</b>	Domaine de la Sauveuse
<b>Lieu-dit</b>	La Sauveuse
<b>Référence cadastrale</b>	Parcelles 0D727 et 0D728
<b>Identification sur les documents graphiques</b>	A
<b>Destination actuelle</b>	Constructions à destination d'exploitation agricole et/ou d'habitation
<b>Nouvelle destination autorisée</b>	Hébergement hôtelier et touristique
<b>Usage actuel des bâtiments</b>	Habitation, stockage, hangar

Caractéristiques : Les bâtiments concernés par le changement de destination se situent, au sud de la commune, dans la plaine agricole, entre la RD97 et l'A57. L'emprise au sol des bâtiments concernés est de 1520 m<sup>2</sup>.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre (les bâtiments désignés en rouge, sont ceux qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination).*

### Photos des bâtiments concernés :

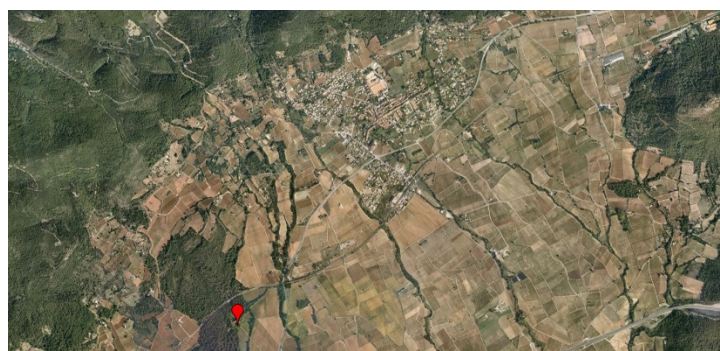


Remarque : Les bâtiments sont également identifiés au titre du patrimoine bâti à protéger.  
*Cf. Article 5 du Chapitre 2 du titre I du règlement.*

## FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°2

<b>Dénomination</b>	Château de Gigery
<b>Lieu-dit</b>	La Château
<b>Référence cadastrale</b>	Parcelles 0A661
<b>Identification sur les documents graphiques</b>	B
<b>Destination actuelle</b>	Constructions à destination d'exploitation agricole et/ou d'habitation
<b>Nouvelle destination autorisée</b>	Hébergement hôtelier et touristique
<b>Usage actuel des bâtiments</b>	Habitation, stockage, hangar, locaux inoccupés

Caractéristiques : Les bâtiments concernés par le changement de destination se situent, à l'ouest de la commune, dans la plaine agricole, entre la RD97 et la voie-ferrée, en bordure du bois des Défens. L'emprise au sol des bâtiments concernés est de 1160 m<sup>2</sup>.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre (les bâtiments désignés en rouge, sont ceux qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination).*

Photos des bâtiments concernés :

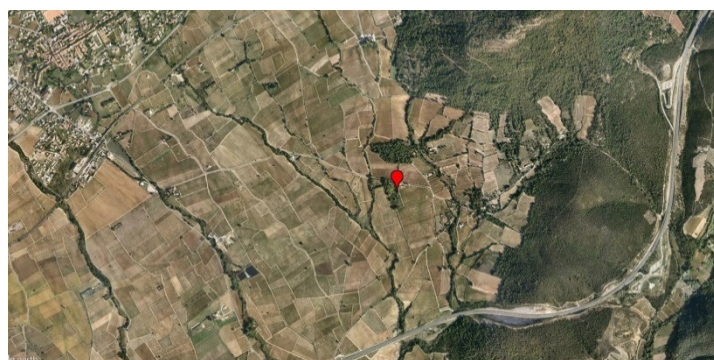


Remarque : Les bâtiments sont également identifiés au titre du patrimoine bâti à protéger.  
Cf. Article 5 du Chapitre 2 du titre I du règlement.

## **FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°3**

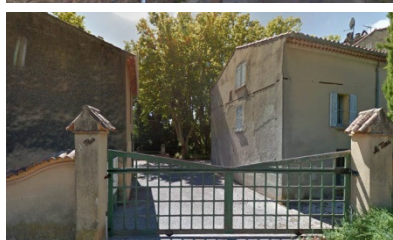
<b>Dénomination</b>	Le Mas d'Audibert
<b>Lieu-dit</b>	Le Mas
<b>Référence cadastrale</b>	Parcelles 0E1172, 0E1392, 0E1577, 0E1578
<b>Identification sur les documents graphiques</b>	C
<b>Destination actuelle</b>	Constructions à destination d'exploitation agricole et/ou d'habitation
<b>Nouvelle destination autorisée</b>	Hébergement hôtelier et touristique
<b>Usage actuel des bâtiments</b>	Habitation, stockage

**Caractéristiques :** Les bâtiments concernés par le changement de destination se situent, à l'Est de la commune, dans la plaine agricole, en bordure de la RD413, et à proximité des premières collines du massif des Maures (le Bron, Colle Basse, le Suvé du Vent, la Clapouyre). L'emprise au sol des bâtiments concernés est de 790 m<sup>2</sup>.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre (les bâtiments désignés en rouge, sont ceux qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination).*

### **Photos des bâtiments concernés :**



**Remarque :** Les bâtiments sont également identifiés au titre du patrimoine bâti à protéger.  
*Cf. Article 5 du Chapitre 2 du titre I du règlement.*



---

# ANNEXE 3

---

---

## RECOMMANDATIONS DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DU VAR

### I – Zones AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

#### Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

#### Espaces naturels, espaces libres et plantations

Débroussaillage et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité des unités foncières.

#### Caractéristiques des terrains - distance aux constructions voisines - densité

Une densité minimale de cinq bâtiments à l'hectare devrait être obtenue sur le territoire concerné par ces zones.

## **II - Zones U**

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
  - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
  - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
  - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- Du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

## **III - Zones A**

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.

## **IV - Zones N**

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.

## **V EMPLACEMENTS RESERVES**

L'élargissement des voies et des chemins sur la commune doit pouvoir tenir compte des conditions d'accès des véhicules d'incendie et de secours. Aussi, il y a lieu de proscrire la présence de voie inférieure à 4 mètres, hormis les chemins réputés comme piétonniers.

Le désenclavement et le maillage de secteurs devront être systématiquement recherchés.

L'absence d'impasse supérieure à 80 mètres devra également être favorisée avec systématiquement la réalisation d'aire de retournement ou d'un espace d'au moins 200 m<sup>2</sup> en bout de voie.

La prise en compte des pistes DFCI en tant qu'espace réservé permettrait de fixer les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans un PLU.

## **VI DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE ( DECI ).**

Dans le respect de l'article L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :  
Le Maire assure la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) .

La DECI est précisée aux articles L 2225-1 à L2225-4 du CGCT.

La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures à la charge des collectivités territoriales, en conformité avec le Règlement Opérationnel (R.O) des Services d'Incendie et de Secours en vigueur.