

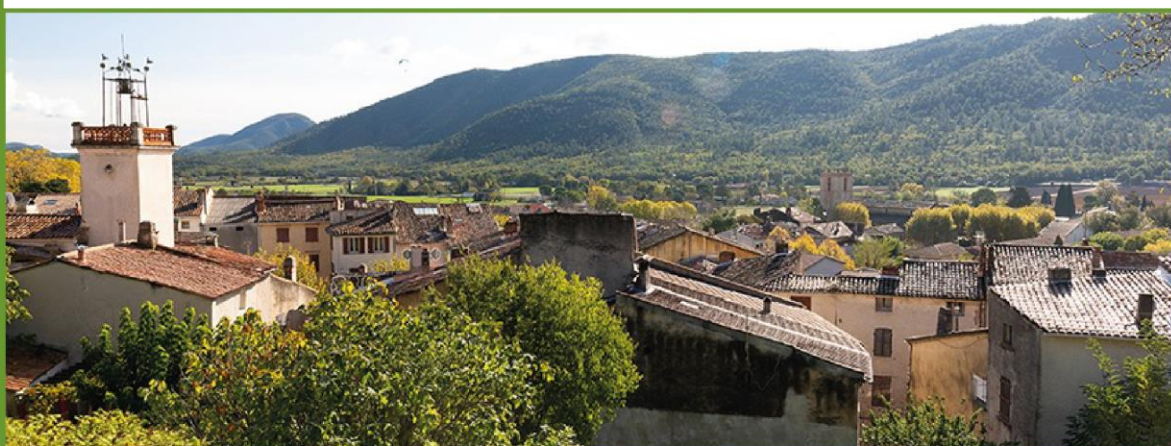
Document n°3

Règlement

Ville de Signes

PLU

Modification n°3



Élaboration du PLU approuvée le 18/07/2007
Révision n°1 approuvée le 19/01/2011
Révision n°2 approuvée le 12/07/2013
Modification n°1 approuvée le 30/04/2015
Modification n°2 approuvée le 31/10/2018
Modification n°3 approuvée le 20/01/2023

Sommaire.

Titre 1 : Dispositions générales.	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.	11
Zone UA	12
Zone UB	19
Zone UC	26
Zone UE1	35
Zone UE2	41
Zone UL	47
Zone UZA	53
Zone UZV	62
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.	70
Zone AU1	71
Zone AU2	77
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	80
Zone A	81
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.	89
Zone N1	90
Zone N2	96
Zone N4	103
Zone NE1	109
Zone NE2	115
Zone Ns	120
Annexes au règlement.	124
Annexes n° 1 : Critères de définition de l'exploitation agricole.	125
Annexes n° 2 : Lexique.	126
Annexes n° 3 : Sites archéologiques : extraits de la carte archéologique nationale et liste des entités archéologiques recensées (cf. dispositions générales, article 9).	129
Annexes n° 4 : Zones soumises aux risques incendies : prescriptions relatives aux accès et voirie.	139

Titre 1 : Dispositions générales.

Article 1 : Mode d'emploi du règlement.

- Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :
 - ▶ Titre 1 : Dispositions générales ;
 - ▶ Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines ;
 - ▶ Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
 - ▶ Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles ;
 - ▶ Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

Article 2 : Nomenclature des articles du règlement.

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 Emprise au sol des constructions.
- Article 10 Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 Aspect extérieur et aménagement de leurs abords.
- Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- Article 14 Coefficient d'occupation des sols : Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article 3 : Champ d'application territorial du plan.

- Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune de Signes les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

Article 4 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.

- Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :
 - ▶ L'ensemble des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol et notamment les articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - ▶ Les articles R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - ▶ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme. - Les articles du code l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les permis de construire ;
 - les périmètres de protection visés aux articles L112-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - les lotissements ;
 - les zones d'aménagement concerté ;
 - La protection des zones boisées en application du Code forestier réglementant les défrichements ;
 - les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes ;
 - le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt, prescrit par arrêté préfectoral du 17 novembre 2003, est en cours d'élaboration lors de son approbation il conviendra de l'annexer au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique ;
 - les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques : du Code de la construction et de l'habitat, des droits des tiers en application du Code civil ;
 - la législation relative aux installations classées ainsi que la loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 sur les carrières ;
 - la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et le décret 2007-397 du 22 mars 2007.
- Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.
 - L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'espaces boisés classés.

Article 5 : Division du territoire en zones.

- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur des zones.
- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont :
 - ▶ UA, UB, UBa, UC, UCa1 et UCa2, UCb, UCc, UE1, UE2, UL, UZA et ses secteurs et UZV et ses secteurs.
- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :
 - ▶ AU1b, AU2a, AU2b.
- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :
 - ▶ A, Aco, Aa, AaCo, Ab, Ah
- **Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V sont :
 - ▶ N1, N1co, N1p, N2, N2a, N2co, N2l, N2t, N4, NE1, NE2, Ns
- Il comporte également :
 - ▶ Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme. Ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
 - ▶ Des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont représentés aux plans de zonage par un quadrillage orthogonal et cercle, conformément à la légende.
 - ▶ Une zone non « altus tollendi » est instaurée en zone UBa et Ab. Elle implique une réduction de la hauteur des constructions par rapport à la réglementation en vigueur dans ces zones.

Article 6 : Adaptations mineures.

- En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

- Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait aucune incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Article 7 : Reconstruction après sinistre.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans par un sinistre est autorisée dans la limite des surfaces de plancher détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone à la double condition que:
 - ▶ la construction ait été édiflée légalement ;
 - ▶ que sa destination au moment du sinistre ne soit pas modifiée.

Article 8 : Gestion des eaux pluviales.

- ▶ Toute surface nouvellement aménagée, soumise ou non à autorisation d'urbanisme, supérieure ou égale à 50 m², entraînant une imperméabilisation du sol doit faire l'objet d'une compensation à l'imperméabilisation.
- ▶ Dans le cas d'un aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, le système de compensation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).
- ▶ Les aménagements et ouvrages seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement vers le volume de rétention, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un événement pluvieux exceptionnel. Pour cela, les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le système de compensation.
- ▶ Les systèmes de rétention/infiltration sont à privilégier.
- ▶ Le dimensionnement des ouvrages de compensation doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ou du terrain d'assiette du projet dans le cas d'un permis d'aménager ou d'un lotissement. Dans ce cas, le regroupement des capacités de rétention doit être privilégié.
- ▶ En absence de schéma directeur du pluvial, le dimensionnement des systèmes de compensation à l'imperméabilisation devra répondre à minima aux mesures définies par la doctrine MISEN du Var approuvée par le Préfet du Var le 29 avril 2022 (disponible en Mairie) :
 - Volume de compensation : 100 litres de rétention par mètres carré imperméabilisé,
 - Orifice de fuite de diamètre 60 mm.
- ▶ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Article 9 : Sites archéologiques.

- Les extraits de la carte archéologique nationale ainsi que la liste l'accompagnant et figurant en annexe du présent règlement, reflètent l'état de la connaissance au 24 juillet 2009.
- Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.
- Sur la commune de Signes, a été définie une zone archéologique par arrêté préfectoral n°83127-2003 en date du 5 novembre 2003. A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 Bd. du Roi René, 13617 Aix en Provence cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

- Hors de cette zone archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, article L 522-4).
- En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Article 10 : Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions...etc. Dans la mesure où elles proposent une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Article 11 : Autorisations de défrichement dans les bois des particuliers.

⊙ Rappel.

- «Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre

⊙ Procédure.

- La demande d'autorisation de défrichement est adressée par tout moyen permettant d'établir date certaine au préfet du département où sont situés les terrains à défricher (Cf. article R 341-1 du Code forestier).
- Conformément au tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (modifié par le décret n° 2014-118 du 11 février 2014 :
 - ▶ Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements d'une superficie totale même fragmentée supérieure ou égale à 25 hectares ;
 - ▶ Les défrichements sont soumis à la procédure de «cas par cas» lorsqu'ils portent sur une superficie totale même fragmentée de plus de 0,5 hectare et inférieure à 25 hectares.

Article 12 : Dispositions applicables aux terrains réservés, aux espaces libres, publics, espaces verts et équipements collectifs de la zone d'activités du Plateau de Signes.

⊙ Dispositions générales.

- En complément des zones d'activités industrielles, commerciales et zones de vie, des espaces collectifs sont prévus.
- Ces espaces sont affectés à divers usages, soit qu'ils servent de supports à des équipements indispensables au fonctionnement des zones d'activités, soit qu'ils accompagnent les dispositions techniques, soit qu'ils mettent en valeur le caractère d'une zone ou d'un équipement, et sont tout aussi indispensables à la création du Parc d'Activités.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure tels que : station d'épuration, bâtiments destinés au service, poste source, etc.... seront régis par les règles définies dans la zone UZA3.

- Les petits équipements de superstructure tels que poste de transfo, répartiteur PTT, etc... pourront être implantés dans les zones non constructibles; sous réserve de justification technique. Dans ce cas, le Maître d’Ouvrage devra prendre en compte les contraintes d’aspect extérieur, de plantations etc..., imposées dans le Parc d’Activités.

⊙ Dispositions particulières.

- Les espaces dont il est fait mention ci-dessous sont classés suivant leurs usages.

✦ Voirie - Entrées du Parc d’Activités.

- Les entrées du Parc d’Activités sont constituées :
 - ▶ à l’ouest, à partir de la RD 2 par l’esplanade Paul Ricard ;
 - ▶ à l’est à partir de la RD 402 par l’esplanade Claude Meiffret.
- La desserte interne des lots d’activité est constituée par des ALLEES ou RUES directement branchées sur les AVENUES, par des giratoires ou carrefours en T.

✦ Les services communs.

- Leur implantation se situe dans le sous-secteur UZV1 qui constitue principalement le Centre de Vie intégrant les services communs collectifs.

✦ Les espaces verts.

- Les espaces verts communs représentent des espaces protégés qui constituent des noyaux denses sur lesquels les espaces boisés adjacents, situés dans les zones d’activités UZA et UZV, pourront se développer.

✦ Les espaces libres publics.

- Ils servent de lieux de rassemblement sous forme de placettes et sont implantés principalement dans le sous-secteur UZV3.

✦ La station d’épuration.

- Située en partie basse du terrain, la station recueillera par gravité les eaux résiduaires du Parc d’Activités.

✦ EDF.

- La localisation est imposée par l’amenée de la ligne T.H.T
- Création d’un poste source dont la superficie est de 1,8 ha. Cet équipement est relié à la Route Départementale RD 402 par une voie qui traverse l’espace vert tampon.

✦ Télécommunications.

- Un local répartiteur est implanté à proximité des constructions du centre de vie.

✦ Bassins de rétention-infiltration des eaux pluviales.

- Ils sont implantés en partie basse du terrain, dans les premiers thalwegs naturels. Ces dispositions favorisent la création de végétation.

Article 13 : Risques technologiques.

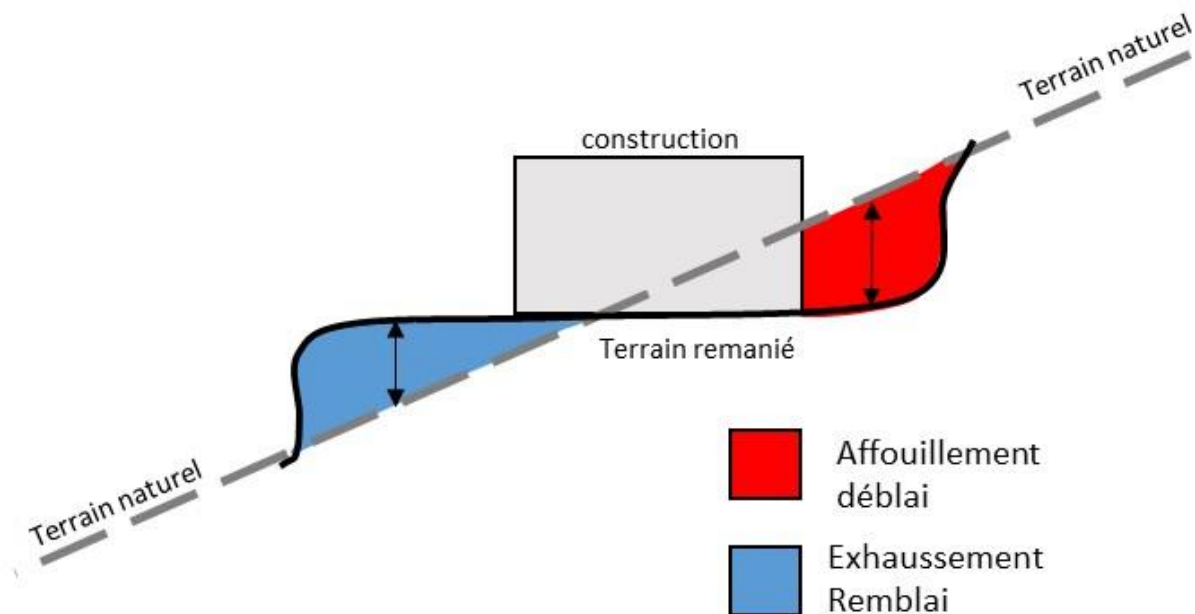
- L'ouvrage GRTgaz, situé en bordure de la RD 402 au niveau de la zone d'activités du Plateau de Signes, est susceptible par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.
- Dans le cadre de l'application du paragraphe 3 de la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n°06-254) du 4 août 2006, de l'application des articles L 555-16 et R 555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 modifié, du décret n°2012-615 du 2 mai 2012, des restrictions d'aménagements sont fixées (annexe 6.3 du dossier de PLU) :
 - ▶ Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 20 mètres, sont proscrits les Établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes),
 - ▶ Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 15 mètres, sont proscrits les Établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
 - ▶ De plus, dans les ELS et les PEL sont proscrits : * Les immeubles de grande hauteur, * Les installations nucléaires de base.
 - ▶ Dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la canalisation et de rayon égal à 30 mètres, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.
 - ▶ Pour les canalisations de diamètre inférieur ou égale au diamètre nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EHPAD, etc. les distances sont étendues : * Les distances des ELS est étendue à celle des PEL * La distance des PEL est étendue à celle des IRE.
 - ▶ Enfin, l'article 7 de l'arrêté du 4 août 2006 impose également des règles de densité dans les ELS en fonction de la catégorie d'emplacement (Cf. annexe : fiche déterminant la catégorie d'emplacement des ouvrages).
- En vertu des dispositions du code de l'environnement, Livre V - Titre V - Chapitre IV : Tout responsable d'un projet de travaux sur le domaine public comme dans les propriétés privées, doit consulter le «Guichet Unique des réseaux» (téléservice : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une déclaration de projet de travaux.
- De même, les exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) doivent consulter également le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- Enfin, les canalisations GRTgaz sont assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées. Le maître d'ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'étude de dangers, de l'existence de la canalisation de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur l'ouvrage.

Article 14 : Affouillements et exhaussements.

☉ Définitions.

- Affouillement : Extraction de terre ou modification du niveau du terrain existant.
- Exhaussements : Surélévation du terrain existant ou excavé ou comblement de l'espace situé en arrière d'un mur de soutènement.

- Remblais : comblement du terrain existant ou excavé qui a pour effet d'uniformiser le terrain ou de combler une partie de terrain excavé (= affouillé), hormis en arrière d'un mur de soutènement.
 - Sol naturel ou existant : Niveau du sol considéré avant la réalisation d'un aménagement.
 - Sol excavé : Niveau du sol considéré après affouillement des terres.
- Schéma illustratif :



⊙ Dispositions applicables.

- En application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés en toutes zones à conditions de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- En zones U et AU :
 - ▶ Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissellement.
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation des constructions admises dans la zone, à l'assainissement de celles-ci.
- En zones A et N : Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - ▶ D'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - ▶ De ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ▶ Que le talus créé, ou la restanque créée, aient une hauteur inférieure à 1,5 mètre ;
 - ▶ Que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
 - ▶ Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre.

Article 15 : Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R151-28 du même code).

Pour les lignes électriques :

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation :

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres, ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.

Article 16 : Risque feu de forêt

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier à l'article L133-1 « *Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les régions Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur [...]* ».

En outre, la commune a fait l'objet de la prescription par arrêté préfectoral en date du 13/10/2003 d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF).

Une carte de l'Aléa Feu de Forêt a été communiquée le 26 juillet 2021 à la commune par les services de la DDTM. Un Porter A Connaissance Feu de Forêt (PAC FForêt) a été adressé par le Préfet du Var à la commune le 22 novembre 2021.

Les textes suivants s'appliquent à l'ensemble du territoire communal :

- Code de l'urbanisme, article R111-2, article R111-5
- Code de la construction et de l'habitation, article R111-13
- Arrêté du 31/01/86 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- Arrêté du 25-06/80 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)
- Arrêté préfectoral n°2017/01-004 approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie
- Arrêté préfectoral n°21/804 du 16/07/2021 relatif à la sécurité des terrains de campings et de stationnement des caravanes
- Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.

Zone UA

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et de développer le caractère architectural. Elle a aussi vocation à accueillir des équipements publics.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UA.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents
 - ▶ Les dépôts de véhicule
 - ▶ Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA.2
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes
 - ▶ Les terrains de camping
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
 - ▶ Les carrières
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

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

- Rappel.
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UA.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
 - ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ou d'une activité autorisée dans la zone et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol : cf. article 14 des Dispositions Générales ;
 - ▶ Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en termes de bruit.
 - ▶ Le linéaire commercial identifié au document graphique (zonage du PLU) concerne les rez-de-chaussée des façades donnant sur les rues suivantes : rue Marseillaise, Rue Ferraillette, rue Bourgade, rue Droite et la placette située entre la rue Droite et la rue Louis Lumière. Ce linéaire implique :

- L'interdiction des changements de destination des locaux commerciaux et d'activité de service situés en rez-de-chaussée des façades bordant ce linéaire.
- ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

⊙ **Accès.**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage....
- La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique

⊙ **Voirie.**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article UA.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ **Eau potable.**

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

⊙ Eaux usées.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Pluvial.

- Voir article 8 , Titre I «dispositions générales».

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article UA.5 : Superficie minimale des terrains.

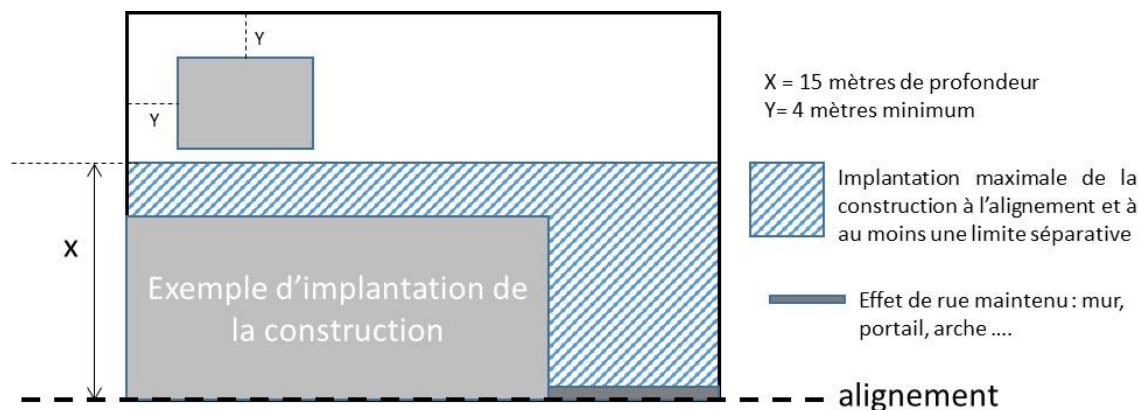
- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UA.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à défaut en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
- Si les façades existantes ne sont pas sur le même plan, l'alignement à respecter sera délivré par les services municipaux.
- Les annexes aux constructions devront être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou futures. Le long des espaces publics autres que les voies de circulation les annexes (sauf piscines) pourront être implantées à l'alignement de ces espaces.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

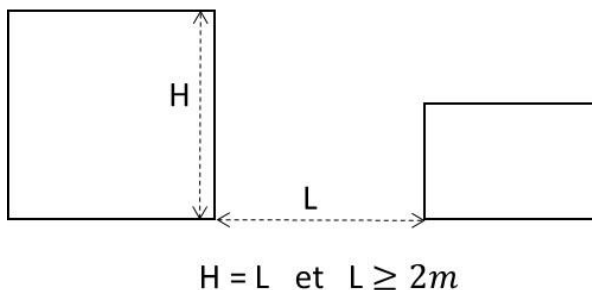
- Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelque soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées sur une limite séparative au moins. Dans le cas où le bâtiment projeté ne jouxte qu'une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle (édification d'une arche, d'un portail, d'un mur de minimum 2 mètres de haut par exemple...)
- Au-delà de cette bande de 15 mètres ou de la bande construite, si les immeubles ont une profondeur inférieure de 15 mètres, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de toute limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



- Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - ▶ Dans le cas de reconstruction sur emprises préexistantes ;
 - ▶ Dans le cas de construction en limite séparative et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les constructions d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres. Voir schéma concept ci-dessous :



- Cet article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA.9 : Emprise au sol.

- Dans la bande de 15 mètres définie à l'article UA.7 alinéa 1, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la parcelle.
- Au-delà de la bande de 15 mètres, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 15 mètres, l'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions.

⊙ Condition de mesure.

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles avoisinants, à un mètre près sans pouvoir excéder 12 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

⊙ Dispositions particulières.

✦ Couvertures.

- Les toits à deux ou quatre pentes (en cas de jonction volumétriques uniquement) devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
- Tuiles : les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou «canal» de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites.
- Souches : elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
 - ▶ Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

✦ Façades.

- Revêtement : les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable et présenteront un grain fin (finition frotassée 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 (couleurs issues du nuancier communal : se référer à la palette disponible en Mairie.
- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Ouvertures : celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone.
- Menuiseries : elles doivent être de type «traditionnel», dans des couleurs issues du nuancier communal.
- Balcons : ils doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone. Ils sont interdits sur les immeubles n'ayant jamais eu un tel dispositif.
- Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.
- Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires voies ou des murs enduits, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces, et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;

Article UA.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants.

- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les surfaces extérieures, autres que celles visées à l'article précédent ou à la circulation des véhicules, ne doivent pas être imperméabilisées et doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leur aptitude à se maintenir en climat méditerranéen, ou en chemin d'accès ou aire naturelle de stationnement.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone UB

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone qui doit permettre une extension en greffe du village. Elle a vocation à constituer un nouveau quartier du village renforçant ainsi son caractère central d'habitat, en regroupant principalement de l'habitat, mais aussi des services, des commerces, des activités, des équipements publics qui y sont liées. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts, inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.
- Elle comprend un secteur UBa à l'Est de l'église Saint Pierre, zone non altus tollendi sur la totalité du secteur, correspondant à un cône de vue sur l'église classée monument historique, depuis la RD2

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UB.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents
 - ▶ Les dépôts de véhicule
 - ▶ Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes
 - ▶ Les terrains de camping
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
 - ▶ Les carrières
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

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

- Rappel :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UB.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
 - ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ou d'une activité autorisée dans la zone et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol les affouillements et exhaussements du sol : cf. article 14 des Dispositions Générales ;

- ▶ Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en termes de bruit.
- ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

⊙ **Accès.**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

⊙ **Voirie.**

- Les voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, dossier 2.2 du présent PLU, et ne peuvent avoir une largeur de chaussée ouverte à la circulation inférieure à 4 mètres.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article UB.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ **Eau potable.**

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

⊙ **Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Pluvial.

- Voir article 8 des « Dispositions générales ».

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article UB.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UB.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

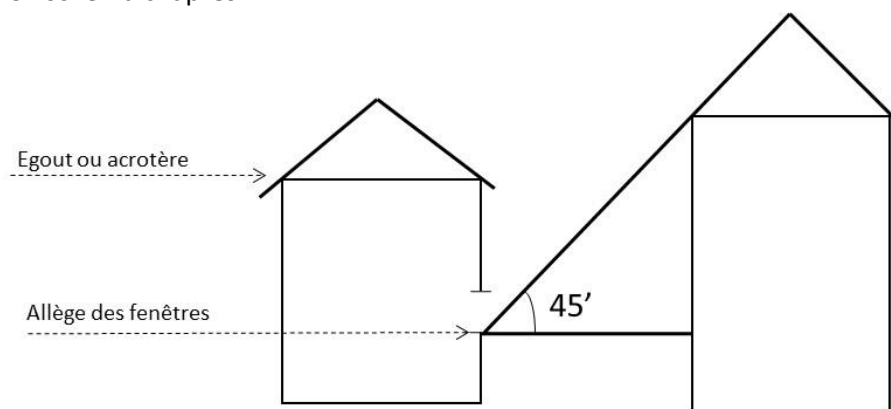
- Les constructions devront être implantées à 4 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Le long des espaces publics autres que les voies de circulation elles pourront être implantées à l'alignement de ces espaces

Article UB.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci d'une distance horizontale de 4 mètres minimum.
- Les piscines, et leurs annexes, devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance telle que le plan oblique prenant appui sur l'allège des fenêtres du niveau le plus bas d'une construction et d'autre part sur l'égout du toit ou l'acrotère de l'autre construction, forme un angle de moins de 45° avec l'horizontale. Cf. schéma ci-après :



Article UB.9 : Emprise au sol.

Dans la zone UB.

- L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa.

- L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions.

⊙ Condition de mesure.

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - ▶ Aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ Aux annexes limitées à 2,50 m de hauteur ;
 - ▶ Aux constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- Dans le sous-secteur UBa :
 - ▶ Une zone non altus tolendi est instaurée dans le sous-secteur. Elle permet de conserver les vues sur l'église Saint Pierre et implique que la hauteur des constructions soit limitée à 4 mètres.

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

⊙ Dispositions particulières.

✦ - Couvertures.

- Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
- Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
- Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
- Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
- Tuiles :
 - ▶ Elles devront être rondes ou « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.
 - ▶ Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites.
- Souches :
 - ▶ Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.
 - ▶ Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
 - ▶ Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

✦ Façades.

- Revêtement :
 - ▶ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
 - ▶ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
 - ▶ La couleur des matériaux de constructions ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant. (Couleurs issues du nuancier communal : se référer à la palette disponible en Mairie).
 - ▶ Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Ouvertures :
 - ▶ Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone.

✦ Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur.

- Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires voies ou des murs enduits, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdites.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces, et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;

- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

Article UB.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
- Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants.
- Habitations :
 - ▶ 2 places de stationnement par logement. Pour les projets de 10 Logements et plus il sera exigé 1 place visiteur par tranche de 5 logements - bureaux, services et artisanat : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Commerces :
 - ▶ 1 place par 25 m² de surface de plancher.
- Hôtel :
 - ▶ 1 place par chambre.
- Etablissements d'accueil du public :
 - ▶ 1 place par 30 m² de surface de plancher.
- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau :
 - ▶ Il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - ▶ Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à leur nature, situation et fréquentation.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UB.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être non imperméabilisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ils doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain. Ils peuvent être aménagés en

jardins secs composés de plantes locales choisies pour leur aptitude à se maintenir en climat méditerranéen, ou en chemin d'accès ou aire naturelle de stationnement.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone UC

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone principalement d'habitat, mais aussi de services, d'activités et équipements qui y sont liées, où les bâtiments peuvent être construits en ordre discontinu
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.
- Elle comprend :
 - ▶ deux sous secteurs UCa : UCa1 et UCa2 correspondant à deux zones d'intérêt paysager, en raison de la morphologie collinaire des sites au lieu-dit La Gaude et les Launes ;
 - ▶ un sous-secteur UCb avec une densité plus importante dans la continuité du noyau villageois ;
 - ▶ un sous-secteur UCc au lieu-dit la Roudoulière, où en outre peuvent être admises des activités d'hébergement de plein air et d'hébergement pour personnes âgées. La zone UC et le secteur UCa au lieu-dit les Launes sont pour partie concernés par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages des Launes (voir plan des périmètres en annexe du PLU).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UC.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents
 - ▶ Les dépôts de véhicule
 - ▶ Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UC.2
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes
 - ▶ Les terrains de camping, à l'exception du secteur UCc
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception du secteur UCc
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...), à l'exception du secteur UCc
 - ▶ Les carrières
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les constructions de bâtiments, ensembles et groupes d'habitations comportant plus de deux logements si le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas assuré.
 - ▶ Les constructions sur des terrains dont la pente est supérieure à 30% sur l'emprise des dites constructions.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.
- ▶ Pour une partie de la zone UC et du secteur UCa des Launes et à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages des Launes sont interdits conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991 :

- Les forages des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et les remblais d'excavations à ciel ouvert ;
- Les dépôts d'ordures ménagères, détritiques, produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- Toutes les constructions superficielles ou souterraines.

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

- Rappel :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UC.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;
 - ▶ La restauration, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de respecter les dispositions de l'article UC.9 ;
 - ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ou d'une activité autorisée dans la zone et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol les affouillements et exhaussements du sol : voir article 14 des Dispositions générales.
 - ▶ Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en termes de bruit ;
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.
 - ▶ Pour une partie de la zone UC et du secteur UCa des Launes et à l'intérieur du périmètre de protection éloignée des forages des Launes sont autorisés sous conditions et conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991 :
 - Les constructions à usage d'habitation à condition que les projets fassent l'objet d'une expertise hydrogéologique.

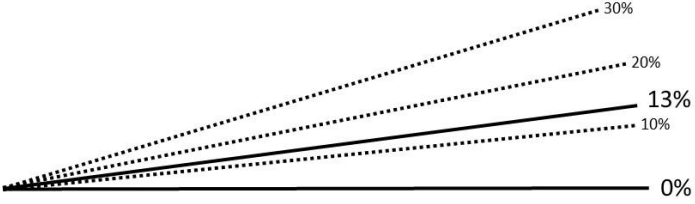
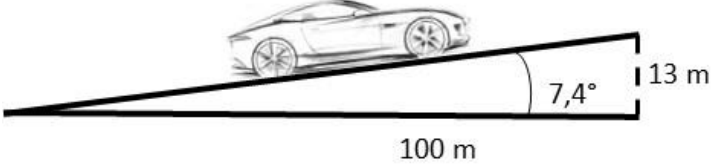
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

⊙ Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
 - ▶ La pente de ces voies d'accès aux constructions ne devra pas dépasser 13% maximum.

- Calcul de la valeur de la pente :

<p>Calcul de la pente : Différence d'altitudes, entre les deux extrémités du terrain concerné, divisée par la distance horizontale entre ces deux niveaux, multipliée par 100.</p>	
<p>Calcul d'une pente de 13 %, correspondant à un angle de 7,4°</p>	$\frac{13\text{m}}{100\text{m}} = 0,13 = 13\%$ 

- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

⊙ Voirie.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Pour tout projet de construction de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Les voies ou chemins d'accès carrossables entre la voie publique et la construction devront avoir des pentes inférieures à 13%.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article UC.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau potable.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

⊙ Eaux usées.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration : fosse septique ou appareil équivalent et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.
- Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Eaux pluviales.

- Voir article 8 du titre I «Dispositions générales».

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article UC.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UC.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes ou projetées à l'exception de la partie située en agglomération (au sens du code de la route) où le recul sera de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- Dans le cas de terrain accidenté qui rendrait impossible la réalisation d'une voie d'accès à la construction de pente inférieure à 13%, le garage de la dite construction pourrait être implanté à 2,50 m minimum de l'alignement de la voie de desserte et au niveau de celle-ci.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, dans le cadre d'opérations intéressant les terrains visés à l'article uc5 alinéa 2, pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante. Les distances de recul sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

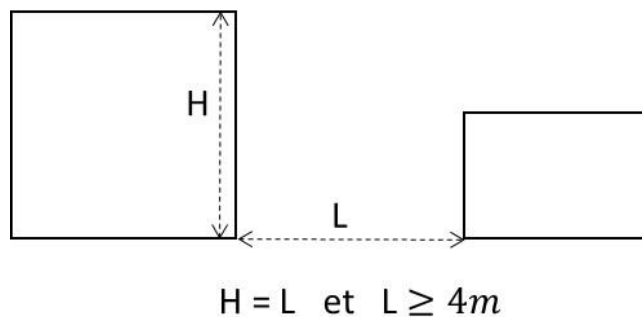
Article UC.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

- ▶ Les piscines, et leurs annexes, devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Est admis, pour des raisons de topographie des lieux (pente >6%, terrain en restanques, enrochement), une seule annexe en limite séparative par unité foncière, sous réserve que la hauteur mesurée à partir du niveau du terrain le plus bas au droit de la façade n'excède 3 mètres sur cette limite
- A l'intérieur de tout nouveau lotissement ou groupe d'habitation intéressant les terrains visés à l'article UC.5 sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe les zones d'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition, des implantations différentes sont admises.

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

- Les constructions d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m. Voir schéma concept ci-dessous :



- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, à l'intérieur d'opérations intéressant les terrains visés à l'article UC.5 sous réserve de la présentation d'un plan masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux règles de sécurité qui fixe les zones d'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.

Article UC.9 : Emprise au sol.

Dans la zone UC :

- L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut dépasser **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCa1 et UCa2 :

- L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut dépasser **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UCb :

- L'emprise au sol des constructions hors piscine, ne peut dépasser **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UCc :

- L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut dépasser **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions.

⊙ Condition de mesure.

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.

- Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé portant sur l'emprise de la construction, ses abords et l'espace compris entre la construction et la voie de desserte de manière à permettre la définition des conditions d'accès à la construction et de son insertion au terrain.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.
- Cette hauteur est portée à 10m pour les constructions médico-sociales.

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- D'une manière générale, et tout particulièrement en secteur UCa, l'implantation du bâti devra préserver autant que possible les murs en terrasse existants à proximité des constructions projetées. Des coupes des terrassements et des profils en long des chemins d'accès aux constructions devront permettre de justifier les bonnes conditions d'adaptation au terrain des aménagements envisagés. Les murs de soutènement de plus de 2 m de haut sont interdits, leur face vue devra être en pierres ou réutilisera les pierres des restanques détruites lors de la réalisation des travaux de terrassement de la parcelle.

⊙ Dispositions particulières.

✦ Toitures.

- Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
- Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
- Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
- Tuiles :
 - ▶ Elles devront être rondes ou « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.
 - ▶ Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites.
- Débords avals de la couverture :
 - ▶ Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou deux rangs.
- 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 de souches trop grandes.
- Gouttières des toitures :
 - ▶ Au nord de la RD2 (zone UC et secteur Uca), seules sont autorisées les gouttières sous toitures disposant d'un pare-feuilles (protège gouttière anti ramilles) favorisant la protection contre les incendies.
- Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

✦ Façades.

- Revêtement :
 - ▶ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
 - ▶ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
 - ▶ La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant. (Couleurs issues du nuancier communal : se référer à la palette disponible en Mairie).
- Ouvertures :
 - ▶ Elles doivent être dans les dimensions et proportions harmonieuses dans l'ensemble de la zone.
- Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur :
 - ▶ Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Clôtures et murets.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages, d'une hauteur maximale d'1,80m. Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,60 cm de hauteur au-dessus du sol existant.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

✦ Portails.

- Ils doivent être implantés à 3 mètres minimum en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la plateforme routière (chaussée et trottoirs).
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdits.

✦ Réseaux divers.

- Pour toute opération nouvelle (lotissements, ensembles, groupes d'habitation,...etc) et à l'intérieur de périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) Doivent être souterrains, ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu.

Article UC.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².
- Habitations :
 - ▶ 2 places de stationnement par logement.
 - ▶ Pour les projets de 10 logements et plus il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements.
- Bureaux, services et artisanat :
 - ▶ 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Commerces :
 - ▶ 1 place par 25 m² de surface de plancher.
- Hôtel :
 - ▶ 1 place par chambre.
- Etablissements d'accueil du public :
 - ▶ 1 place par 30 m² de surface de plancher.
- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau :
 - ▶ Il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UC.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Dans la zone UC :

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **50 %** de la surface du terrain.

Dans les secteurs UCa1 et UCa2 :

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **60 %** de la surface du terrain.

Dans le secteur UCb :

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **60%** de la surface du terrain.

Dans le secteur UCc :

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **40 %** de la surface du terrain.

Article UC.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone UE1

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone de richesses naturelles liées à la qualité de l'eau de la source Beaupré possédant des vertus thérapeutiques. Elle est destinée à recevoir des équipements et des installations nécessaires au captage de l'eau, son traitement, son conditionnement, sa commercialisation. Cette zone est concernée par les périmètres de protection de la source Beaupré.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UE1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdit :
 - ▶ Les constructions à usage d'habitation sans lien avec les activités autorisées dans la zone ;
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...) ;
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article UE1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

- Rappel :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UE1.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
 - ▶ Les constructions à condition qu'elles soient destinées exclusivement à l'exploitation de la richesse naturelle du sous-sol liée à la qualité de l'eau et aux logements des personnes nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la surveillance des Installations ;
 - ▶ Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol : voir article 14 des Dispositions Générales.
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en

harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article UE1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou des fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. L'accès à la zone par la voie départementale devra s'effectuer à partir d'un aménagement routier.
- Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte :
 - ▶ Sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

⊙ Voirie.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article UE1.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Alimentation en eau.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.
- En l'absence de réseau public de distribution, toute construction doit être alimentée en eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

⊙ Eaux usées.

- Les eaux usées doivent être dirigées dans un dispositif d'épuration qui sera situé sur la zone AU2b voisine en aval de la source Beaupré. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisante. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. Le traitement des eaux usées devra s'effectuer sous forme d'une station d'épuration et d'un traitement complémentaire

de type lagune de finition à débordement, garantissant un strict respect de valeurs limites de rejet imposées par le réglementation en vigueur.

- Aucun rejet d'eau brute dans le sol ne pourra être toléré. Leur évacuation ainsi que celle des matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Eaux pluviales.

- En complément de l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones du PLU, les mesures spécifiques suivantes seront applicables dans l'ensemble de la zone UE1 :

✦ Récupération des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface du site, y compris les surfaces en toiture, doivent être récupérées, collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés, bassins ou réseaux prévus à cet effet.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les aménagements réalisés sur l'ensemble du site ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le dimensionnement et la capacité de rétention suffisante des aménagements dédiés à la collecte et récupération des eaux pluviales doivent pouvoir être contrôlés.

✦ Traitements et dépollution des eaux

- Les eaux de ruissellement doivent être recyclées.
- Les sols, circuits de collecte, bassins de rétention et bassins de décantation recevant des eaux chargées en matières organiques ou souillées par les hydrocarbures, et/ou des eaux chargées de polluants, doivent être étanches, constitués de telle sorte qu'ils ne puissent être endommagés par les opérations de curage. L'étanchéité, le dimensionnement et la capacité de rétention suffisante des bassins doivent pouvoir être contrôlés.
- Les eaux de lavage des engins, les eaux de ruissellement lessivant les aires étanchées destinées à la prévention des pollutions, doivent être traitées par un décanteur et déshuileur.
- Les autres eaux collectées, telles que eau météoriques non polluées, sont utilisées à l'arrosage ou aux installations de traitement des matériaux. Le surplus est éliminé par bassin filtrant.
- La collecte des eaux pluviales polluées et des eaux météoriques ordinaires non polluées doit être séparée.
- Le rejet, dans les excavations éventuelles créées par les travaux, ou dans le milieu naturel, de matières susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau des nappes phréatiques et autres aquifères sous-jacents, des eaux souterraines, superficielles ou des cours d'eau, est rigoureusement interdit. Il en est particulièrement ainsi des eaux chargées d'hydrocarbures.
- Les sols souillés par des déversements accidentels doivent être immédiatement décapés. Les enlèvements seront traités comme des déchets.
- Les émissaires sont aménagés de telle manière qu'ils permettent avant évacuation, l'exécution de prélèvements.
- Les arrêtés préfectoraux règlementent la gestion du pluvial : Les dispositions de l'arrêté en vigueur doivent être impérativement respectées.

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution doivent être enterrés.

Article UE1.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UE1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

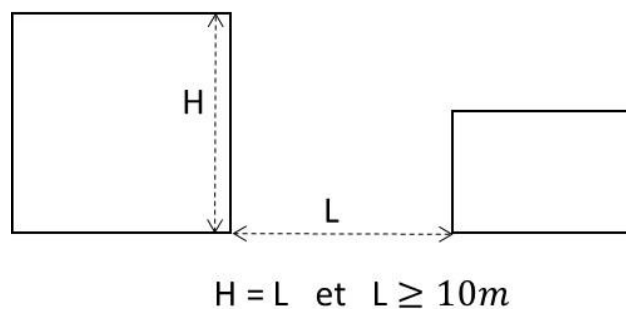
- A l'exception des constructions nécessaires au captage de l'eau qui pourront être situées à 10 m minimum de l'emprise des voies, toutes autres constructions susceptibles d'être admises dans la zone devront respecter un recul minimum de :
 - ▶ 10 m de l'emprise des voies communales et des voies privées ;
 - ▶ 25 m de l'emprise de la RD2, et 35 m pour les constructions d'habitation.

Article UE1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article UE1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 10 m. Voir schéma concept ci-dessous :



Article UE1.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article UE1.10 : Hauteur maximale des constructions.

⊙ Condition de mesure.

- la hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé de tout point de l'égout du toit.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur absolue des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 9 m. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.

Article UE1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les matériaux de construction industriels, tel que bardage doivent être de couleur monochrome.

⊙ Dispositions particulières.

✦ Clôtures.

- Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,80m, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60m.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

✦ Les panneaux solaires :

- Doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✦ Divers.

- Les bâtiments annexes et ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Article UE1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être imperméabilisées. Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UE1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
- Une haie végétale dense doit être plantée le long de la RD2. Les végétaux à utiliser doivent être issus des espèces locales (conformément aux orientations d'aménagement pièces 2.2 du présent PLU relatives aux entrées de villes).
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article UE1.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone UE2

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone qui jouxte la zone d'activités du plateau de Signes, elle constitue elle-même une zone d'activités qui regroupent plusieurs entreprises et notamment une pépinière d'entreprises.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UE2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdit :
 - ▶ Les constructions à usage d'habitation autre que celles prévues à l'article UE2.2 ;
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents
 - ▶ Les dépôts de véhicule
 - ▶ Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UE2.2 ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...) ;
 - ▶ Les carrières.
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article UE2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

- Rappel :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UE2.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
 - ▶ Les reconstructions, transformations, améliorations de confort ou extensions des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées à un rapport entre les surfaces développées hors œuvre nouvelles et anciennes, inférieures ou égales à 1,3, sans pouvoir excéder 250 m² Surface de plancher.
 - ▶ Pour les constructions à usage industriel :
 - Les reconstructions, transformations ou extensions, à condition qu'elles soient limitées à un rapport entre les surfaces développées hors œuvre nouvelles et celles existantes à la date d'approbation du présent PLU, inférieur ou égal à 1,5 et à condition qu'elles n'entraînent en aucune manière une augmentation des nuisances ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussements : voir article 14 des Dispositions Générales ;

- ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles ne présentent pas de graves risques de nuisances, pour les activités et habitations voisines.
- ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article UE2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Pour être constructible un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou des fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. L'accès à la zone par la voie départementale devra s'effectuer à partir d'un aménagement routier.
- Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte :
 - ▶ Sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

⊙ Voirie.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article UE2.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Alimentation en eau.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.
- En l'absence de réseau public de distribution, toute construction doit être alimentée en eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

⊙ Eaux usées.

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement, et sous réserve d'une étude géologique globale favorable, effectuée par un géologue officiel agréé en matière d'hygiène publique, le traitement des eaux usées devra s'effectuer sous forme d'une station d'épuration et d'un traitement complémentaire de type lagune de finition à débordement, garantissant un strict respect de valeurs limites de rejet imposées par la réglementation en vigueur.
- Aucun rejet d'eau brute dans le sol ne pourra être toléré. Leur évacuation ainsi que celle des matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux sont interdites.

⊙ Eaux pluviales.

- Voir article 8 du Titre I «dispositions générales».

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution doivent être enterrés

Article UE2.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UE2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

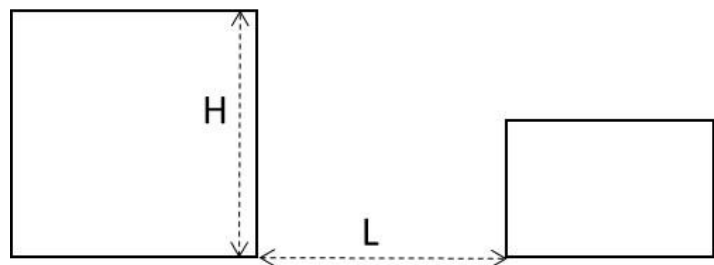
- Toutes constructions admises dans la zone doivent respecter un recul minimum de :
 - ▶ 10 m de l'alignement de toute voie communale ou privée ;
 - ▶ 15 m de l'emprise des voies départementales.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, reconstruction ou aménagement de bâtiment à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article UE2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, reconstruction ou aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article UE2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions d'habitations non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. Voir schéma concept ci-contre :



$$H = L \text{ et } L \geq 10m$$

Article UE2.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article UE2.10 : Hauteur maximale des constructions.

⊙ Conditions de mesure.

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé de tout point de l'égout du toit.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.
- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
- Ainsi que pour les restaurations, reconstructions ou aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres mais sans dépassement de la hauteur des dits bâtiments.

Article UE2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

⊙ Dispositions particulières.

✦ Clôtures.

- Tant à l'alignement que sur les limites séparatrices, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,80m, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 mètre.
- les brises-vues opaques sont interdits ;

- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

✦ Panneaux solaires.

- Doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✦ Divers.

- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Article UE2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être imperméabilisées. Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UE2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.

- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article UE2.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone UL

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UL.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UL.2 ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...) ;
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

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

- Rappels :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UL.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
 - ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol : voir article 14 des Dispositions Générales.
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

⊙ Accès.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

⊙ Voirie.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article UL.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau potable.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

⊙ Eaux usées.

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration, fosse septique ou appareil équivalent, et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.
- Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Eaux pluviales.

- Voir article 8 du Titre I «dispositions générales.

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article UL.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UL.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

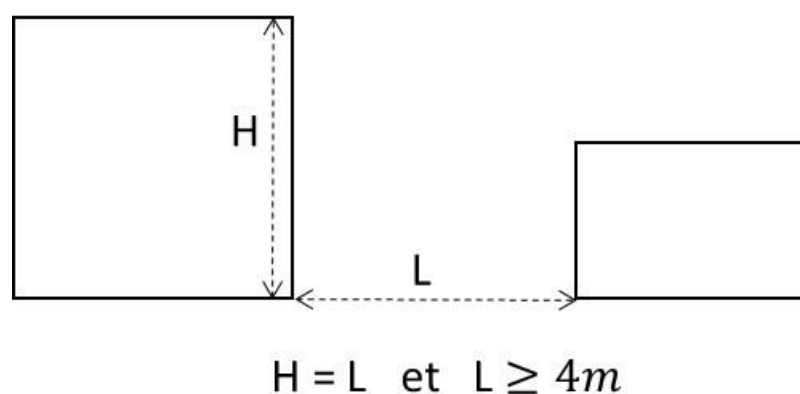
- Les marges de recul des constructions d'habitations et de leurs annexes celles des piscines, de leurs annexes et locaux techniques devront être de 5 mètres minimum par rapport à la voie de desserte interne à la zone.

Article UL.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- Une marge de recul de 5 mètres minimum devra être respectée par rapport aux limites séparatives pour l'implantation des constructions d'habitation, des annexes, des piscines, leurs annexes et locaux techniques.

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

- Les constructions non contigües à la construction d'habitation édifée sur le terrain, tels que annexes, piscines ou locaux techniques devront être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m. Voir schéma concept ci-dessous :



Article UL.9 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut dépasser **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Article UL.10 : Hauteur maximale des constructions.

⊙ Condition de mesure.

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.
- Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé.

⊙ Hauteur absolue.

- La hauteur des constructions mesurée comme indiqué ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Article UL.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de maîtrise en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

⊙ Dispositions particulières.

✦ Toitures.

- Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
- Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
- Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
- Tuiles :
 - ▶ Elles devront être rondes ou « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.
 - ▶ Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites.
 - ▶ Tout autre élément de couverture est interdit, à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire.
- Débords avals de la couverture :
 - ▶ Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou deux rangs.
- 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 de souches trop grandes.
- Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

✦ Façades.

- Revêtement :
 - ▶ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
 - ▶ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
 - ▶ La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.
- Les ouvertures :
 - ▶ Elles doivent être dans les dimensions et proportions harmonieuses dans l'ensemble de la zone.
- Balcons :
 - ▶ Ils doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses.
- Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur :
 - ▶ Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,60 m de hauteur au-dessus du sol existant.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdits.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

✦ Portails.

- Ils doivent être implantés en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la plateforme routière (chaussée et trottoirs), sauf indication contraire imposée par les règlements et cahier des charges des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

✦ Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Article UL.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UL.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **50 %** de la surface du terrain.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article UL.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone UZA

Caractère de la zone :

- Cette zone correspond au périmètre du Parc d'Activités du Plateau de Signes réservé aux activités industrielles, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, activités commerciales à forte valeur ajoutée liées aux activités existantes, et de services en lien avec l'activité des entreprises ou des salariés.
- Cette zone est subdivisée en sous-secteurs dont les caractéristiques particulières tiennent compte des contraintes géophysiques et permettent une meilleure adaptation au site :
 - ▶ les sous-secteurs UZA1.1 et UZA1.2 exposés aux vues lointaines plongeantes, le support végétal est très dégradé ;
 - ▶ les sous-secteurs UZA 2.1 et UZA 2.2 exposés aux vues lointaines plongeantes, possèdent un couvert végétal dense ;
 - ▶ le sous-secteur UZA 3, n'est pas visible et peut recevoir des volumes importants ;
 - ▶ le sous-secteur UZA 4 autour du centre de vie est privilégié. Il sera recommandé d'y implanter des constructions de qualité qui pourront être denses, mais dont le traitement y compris les aménagements extérieurs devront être très soignés ;
 - ▶ le sous-secteur UZA 5, exposé aux vents d'Est devra comporter un (ou plusieurs) coupe-vent végétal.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UZA.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Tout type d'habitat n'entrant pas dans la définition de l'article UZA.2 ci-après.
- Les campings et caravanings, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage de restauration ouverte au public.
- Les commerces de détail et les installations précaires de restauration (food trucks, camions pizzas, etc.).
- les constructions d'entrepôts logistiques destinés au stockage et à la distribution de biens matériels (emballages, pièces de rechange, produits semi-finis ou finis)
- Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
- Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
- Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

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

- Sont autorisées toute occupation et utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UZA.1 et sous conditions suivantes :
 - ▶ En sous-secteur UZA1.1, sont autorisées les constructions industrielles, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, de commerces liés aux activités existantes, et d'activités de services en lien avec l'activité des entreprises ou des salariés.
 - ▶ En sous-secteur UZA1.2, UZA 2.1 et UZA 2.2, UZA 3, UZA 4, UZA 5 : sont autorisées les constructions industrielles, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, de commerces liés aux activités existantes.

Dans l'ensemble de la zone UZA sont en outre autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, à condition d'être intégré dans le bâti principal et ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher.
- Les établissements industriels classés pour la protection de l'environnement soumis à Autorisation, Enregistrement ou Déclaration sous réserve du respect des règlements en vigueur et dans le cadre de l'autorisation des Services Préfectoraux.
- Les affouillements et exhaussements du sol : voir article 14 des Dispositions Générales.
- Sont également autorisées toutes constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.
- Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

⊙ Voirie.

- les constructions et installations seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie par le document graphique pour les avenues, esplanades, allées, rues et voies privées ouvertes à la circulation publique.

⊙ Accès.

- A partir de la voirie de desserte du Parc d'activités, les accès seront aménagés par les acquéreurs, en tenant compte des dégagements nécessaires aux moyens de transports et véhicules prévus pour l'exploitation de leur parcelle.
- Pour des raisons de sécurité, dans le cas où les lots sont desservis par une Allée (ou rue) les accès seront limités et réalisés à partir de l'allée (ou rue) et non sur l'avenue, sauf contraintes particulières à démontrer.
- Dans le cas de l'existence d'un fossé pluvial, l'entrée des lots devra obligatoirement être busée pour permettre la continuité de l'écoulement pluvial.
- Ces accès comprendront au minimum :
 - ▶ Le dégagement latéral permettant de libérer la voirie générale lors de l'accès à la parcelle ;
 - ▶ Le dégagement longitudinal permettant l'entrée face à la parcelle et le stationnement d'attente.
- Pour ces raisons, l'entrée de chaque parcelle devra être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'emprise de la voie, et prévoir un dispositif permettant une bonne visibilité.

Article UZA.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Branchements.

- Les parcelles seront desservies en eau de consommation, électricité basse ou moyenne tension, téléphone depuis les réseaux généraux du Parc d'Activités.

⊙ Assainissement eaux vannes et résiduaires.

- Le réseau général d'assainissement comporte une station de traitement par système d'épuration physico-chimique complété par des bassins d'infiltration.

- La charge polluante moyenne journalière des effluents d'un industriel voulant s'installer sur le Parc d'Activités devra être compatible avec le potentiel d'épuration disponible de la station.
- Les acquéreurs seront tenus de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter :
 - ▶ Les pointes de débit ou de charge préjudiciables au fonctionnement de la station.
 - ▶ Les rejets d'effluents non conformes aux normes en vigueur et au système d'épuration du Parc d'Activités.
- Les acquéreurs auront la charge de la réalisation et de l'entretien d'un système de disconnexion du réseau général d'eau de consommation

⊙ Normes des rejets.

- Le réseau général d'assainissement jusqu'à la station d'épuration collectera les eaux vannes et résiduares. Les eaux pluviales sont formellement interdites dans les réseaux d'assainissement quelles que soient leurs origines (ruissellement, infiltration, rabattement...)
- Les rejets seront conformes à la réglementation en vigueur.

⊙ Assainissement eaux pluviales.

- Le système d'évacuation des eaux pluviales comporte les dispositifs nécessaires à l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site (fossés et zones absorbantes). Dans le cas de l'existence d'un fossé pluvial :
 - ▶ L'entrée des lots devra obligatoirement être busée pour permettre la continuité de l'écoulement pluvial ;
 - ▶ Une servitude d'accès de 5m de large minimum doit être laissée pour l'entretien du réseau pluvial.
- Les acquéreurs raccorderont leur dispositif de récupération des eaux de ruissellement des toitures et surfaces revêtues, aux fossés jouxtant leurs parcelles, via des dispositifs de rétention. Ce raccordement sera effectué, pour les parkings de surface de plus de 1000 m² de superficie, par l'intermédiaire d'un bac décanteur séparateur d'hydrocarbures/déboureur dont l'installation incombe à l'acquéreur.
 - ▶ Pour tout projet d'aménagement ou de construction, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention
 - ▶ Dans le cas d'un projet ne rentrant pas dans le cadre de l'obligation d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau, le volume de rétention sera d'au minimum 100 L / m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.
 - Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cas où le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude définissant les caractéristiques du bassin de rétention commun et prenant en compte l'imperméabilisation des parcelles.

⊙ 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 les 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, 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.

⊙ Performances énergétiques des bâtiments.

- Les projets y participeront par leur architecture et la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

⊙ Servitudes particulières.

- Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol ou aériens. Elles doivent dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour l'entretien.
- En ce qui concerne les fossés d'eaux pluviales pouvant être établis en limite ou à l'intérieur des lots, une servitude de passage de 5 mètres de largeur minimum est instaurée pour le passage des engins de maintenance. Cette servitude s'appliquera à raison de 2,50 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés formant la ligne divisoire des parcelles. En raison de la morphologie du site les clôtures éventuelles, implantées par les acquéreurs, ne seront pas nécessairement rectilignes et devront respecter le recul minimum imposé.

Article UZA.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UZA.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- Le recul minima à observer pour les constructions (hors parkings) est de :
 - ▶ 50 m par rapport à la limite des voies départementales (RD 2 et RD 402)
 - ▶ 25 m par rapport à la limite sur voie des avenues et esplanades, à l'exception de l'avenue de Varsovie
- Toutefois, dans cette bande de 25 m, des dérogations mineures relatives à l'implantation de parkings seront possibles :
 - ▶ Pour les parcelles de surface inférieure à 5 000 m² sous réserve d'une étude paysagère sur l'ensemble du lot montrant l'intégration de ces parkings
 - ▶ Pour les parcelles de surface supérieure à 5 000 m², les locaux à usage de gardiennage diurne du site, d'une surface de plancher de 50 m² maximum, seront autorisés à la condition de respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la voie.
 - ▶ 5m par rapport à la limite des autres allées ou rues, de l'avenue de Varsovie et son prolongement futur, et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions en limite périphérique du Parc d'Activités sont interdites, la marge de recul sera de 5 m minimum.
- Pour les autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.
- Les constructions en limites séparatives sont interdites, sauf dans le sous-secteur UZA.4 où elles sont autorisées en cas de besoins. Le réseau pluvial éventuel sera alors busé et son tracé tiendra compte des fondations.
- Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent
- être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

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

- Une distance de 3 m minimum entre les constructions est imposée. Il n'est pas donné d'autres règles particulières que celles répondant aux règles d'hygiène et du Service Départemental d'Incendie et de Secours et celles répondant à la réglementation relative aux établissements classés.
- Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA.9 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
 - ▶ 50% sur les secteurs UZA1.1 – UZA1.2 – UZA2.1 – UZA2.2 – UZA3– UZA5 ;
 - ▶ 60% sur le secteur UZA4.

Article UZA.10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement en pied de la façade aval (façade la plus basse) entre l'acrotère et le niveau du sol naturel avant travaux ou le sol fini en cas d'excavation :
 - ▶ UZA1.1 = 15 m ;
 - ▶ UZA1.2 = 15 m ;
 - ▶ UZA2.1 = 15 m ;
 - ▶ UZA2.2 = 15 m ;
 - ▶ UZA3 = 15 m ;
 - ▶ UZA4 = 10 m ;
 - ▶ UZA5 = 10 m.
- Une hauteur supplémentaire pourra être autorisée pour les superstructures nécessaires au fonctionnement des activités industrielles. Toutefois cette hauteur ne pourra excéder 20% de la hauteur du bâtiment le plus élevé réalisé sur la parcelle, et devra être intégré ou à proximité dudit bâtiment, pour éviter tout effet de chandelle.
- Enfin, en raison de leur spécificité technique, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la qualité de la zone n'en soient pas altérés. Une attention particulière sera portée à la fois sur la qualité architecturale des établissements y compris les annexes et aménagements de détails, sur l'intégration dans le site de tous ces éléments, et sur le traitement du paysager des abords.
- Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.
- Pour ce faire, les projets devront prendre en compte les Fiches de prescriptions et de recommandations paysagères et architecturales – gestion éco-paysagère de l'interface avec l'espace public et qualité urbaine et paysagère de la parcelle. Ces fiches sont intégrées dans le Cahier de Prescriptions et de

Recommandations Paysagères et Architecturales annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains (CPRPA).

⊙ Bande boisée - (fiche n°1).

✦ Objectifs.

- Offrir une image boisée continue, valorisante pour l'ensemble du Parc d'Activités, spécifique à ce site, en préservant et renforçant un effet de voûte ombragée le long des parcours tout en respectant les règles concernant les risques d'incendie.
- Assurer une certaine unité des façades privatives le long des voies publiques.
- Repousser les zones de stockage en arrière de parcelles dans les zones moins perçues
- Assurer les continuités écologiques des différentes strates au sein du massif boisé de Siou-Blanc. Privilégier les aménagements paysagers conservant la végétation existante.

⊙ Clotures - (fiche n°2).

✦ Objectifs.

- Inscrire les activités économiques dans l'ambiance boisée du massif patrimonial de Siou-Blanc et renforcer cette ambiance le long des voies publiques qui sont très larges en uniformisant les clôtures
- Assurer la protection de l'entreprise tout en valorisant sa façade arborée le long des voies publiques.
- Participer à l'image qualitative de l'entreprise et du Parc d'Activités. - Les clôtures seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du projet, et seront jointes à la demande de permis de construire.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

⊙ Points d'accès - (fiche 3).

✦ Objectifs.

- Eviter la banalisation des ambiances le long de voies publiques en rendant discrets tous les objets techniques (portails, coffrets électriques, locaux poubelles, etc...) au profit d'une image de qualité.
- Uniformiser le traitement des accès, pour qu'il soit commun à chaque entrée de lot.
- Mutualiser les accès entre parcelles et l'implantation d'un portail avec les équipements techniques.

⊙ Composition et organisation de la parcelle - (fiche n°4).

✦ Objectifs.

- Intégrer chaque parcelle à la qualité paysagère perçue le long des voies publiques.
- Privilégier l'implantation des ouvrages de qualité en façade de l'espace public, pour permettre une plus grande latitude dans le traitement des espaces techniques en cœur d'îlot moins perçu
- Optimiser la capacité constructible et la fonctionnalité des parcelles.
- Réaliser une opération construction/aménagement adaptée au programme de l'entreprise dans les années à venir.
- Adapter le process de l'entreprise à la parcelle (formes, dimensions, accès, pente, végétation...) et non le contraire.

⊙ Espaces libres revêtus – traitement des surfaces/gestion des eaux pluviales (fiche n°5).

✦ Objectifs.

- Eviter les ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols aux strictes emprises nécessaires.
- Gérer la gestion de l'assainissement pluvial dans une démarche intégrant aussi les questions paysagères et environnementales.
- Participer à la préservation du sous-sol karstique et de sa nappe phréatique en limitant dans le cadre de l'évolution de l'activité, les surfaces « de pollution » aux surfaces possiblement polluées par des activités existantes.

⊙ Terrassements – remblais et déblais - (fiche n°6).

✦ Objectifs.

- Limiter l'impact des bâtiments et des talus de déblais/remblais en intégrant au maximum le projet (bâtiment et espaces revêtus) dans la pente naturelle du site.
- Respecter le plus possible la végétation naturelle présente et les écoulements d'eau naturels pour une valorisation du projet.
- Optimiser les potentialités du terrain dans la mise en œuvre du projet industriel.
- Limiter les terrassements au strict nécessaire pour le bâtiment afin de conserver au maximum le terrain naturel planté.

⊙ Plantations – (fiche n°7).

✦ Objectifs.

- Tirer parti de l'ambiance paysagère spécifique au profit de l'image de marque du Parc d'Activités et des entreprises.
- S'insérer dans l'ambiance boisée paysagère du Massif de Siou-Blanc.
- Offrir un cadre de travail apaisant pour le personnel.
- Valoriser toutes les fonctions et usages possibles du végétal : mettre en scène l'accueil, ombrager un parc de stationnement, une façade de bureau, une toiture d'atelier..., rendre lisible les différentes fonctions de la parcelle, créer des effets de masque des composantes les moins valorisantes...

⊙ Architecture – volumétrie et façades (fiche n°8).

✦ Objectifs.

- Intégrer les bâtiments dans l'ambiance boisée du Massif de Siou-Blanc.
- Fabriquer un paysage architectural commun sur l'ensemble des 240 ha, au profit d'une image de marque qualitative et spécifique au Parc d'Activités, qui profitera à chacune des entreprises.

- Privilégier une simplicité architecturale s'intégrant à l'ensemble des composantes du projet.

⊙ Traitement des toitures – (fiche n°9).

✦ Objectifs.

- Intégrer les toitures dans le grand paysage du Massif boisé de Siou-Blanc.
- Valoriser les surfaces de toiture si elles sont visibles de l'espace public pour les utiliser pour participer aux démarches HQE et BDM.

⊙ Architecture durable et biodiversité – (fiche n°10).

✦ Objectifs.

- Inciter l'entreprise à être actrice de la transition environnementale et énergétique.
- Participer collectivement aux démarches qualité en cours, portées par la Région et le Département du Var.
- Réduire les coûts environnementaux des phases de construction et de fonctionnement.
- Réduire les factures énergétiques pour l'entreprise.

Article UZA.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues», les aires de manœuvre, doivent se situer en dehors des voies publiques sur des emplacements réservés à cet effet à l'intérieur de chaque parcelle.
- Le nombre minimum des places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot, devra correspondre aux besoins des installations et activités.
- Pour les activités ouvertes au public et pour les bureaux :
 - ▶ 1 place pour 25m² de surface de plancher.
- Pour les constructions industrielles, entrepôts et commerce de gros :
 - ▶ 1,2 place par emploi, avec un minimum de 5 places.
- A ces surfaces réservées pour le stationnement des véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.
- Il est interdit à tout véhicule et deux roues de stationner sur les voies du Parc d'Activités.
- Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction de la réglementation en vigueur et des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants ; avec un minimum 1 place PMR par lot.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UZA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les plantations devront être diversifiées.

- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

⊙ Prescriptions d'ordre général.

- Une des motivations de la création de ce Parc d'Activités étant la possibilité d'implanter des constructions industrielles dans un site boisé. Il y a lieu de conserver et développer avec soin la végétation située en dehors des zones construites.
- Il est interdit de procéder aux coupes de bois et au débroussaillage sans discernement; des essences telles que : alisier torminal, chêne pubescent, sorbier domestique, seront conservées.
- Les essences rares à protéger absolument sont : alisier blanc, érable à feuilles d'obier.
- Le couvert végétal des thalwegs sera maintenu.
- Dans toutes les bandes inconstructibles entre les voies et les bâtiments découlant de l'application de l'article UZA.6, les parties boisées existantes devront être maintenues. Dans les parties déboisées il y aura lieu de replanter des arbres de hautes futaies pour assurer un écran végétal dense de qualité.
- Ces plantations devront s'inspirer des éléments contenus dans la fiche n°7 PLANTATIONS figurant dans le Cahier des Prescriptions et de Recommandations Paysagères annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

⊙ Prescriptions d'ordre particulier.

- En partie Nord des sous-secteurs UZA1.2, UZA2.2 aménagement des haies dense, haute futaie coupe-vent.
- Sous-secteur UZA.5, aménagement d'un ou plusieurs coupe-vent d'une largeur de 40 m environ perpendiculairement à la direction du vent d'Est et ce en fonction de la parcellisation.
- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour deux emplacements. Ces plantations seront disposées sans alignement, de façon à respecter le côté naturel du boisement.
- Les aires de stockage devront être entourées de haies denses.
- Les plantations dans les parties libres de toute occupation devront être traitées sous forme de bosquets à raison d'un minimum de 15% de la surface du lot.

Article UZA.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone UZV

(Centre de vie)

Caractère de la zone :

- Cette zone a pour vocation de rassembler tous les services communs qui sont nécessaires au bon fonctionnement et à la gestion d'un Parc d'Activités. Elle représente le cœur de la zone et deviendra un lieu d'identification et de rassemblement.
- Pour assurer un équilibre entre les services liés principalement à la vie du Parc d'activités mais pas exclusivement une répartition d'implantation en plusieurs lieux est proposée.
- Cette zone est subdivisée en sous-secteurs :
 - ▶ Le sous-secteur UZV1 recevra les services d'accueil, services de vente, services administratifs, PTT, douanes, médecine du travail, garderie crèche, la gestion du parc avec ses ateliers, les locaux propres à l'aménageur, des bureaux divers et un logement de service liées aux activités du sous-secteur UZV1, des équipements de restauration et d'hôtellerie, ainsi que des bâtiments recevant des activités sportives...
 - ▶ Le sous-secteur UZV2 recevra plus particulièrement des équipements d'hôtellerie, de résidence hôtelière, de sport, de loisirs et de services.
 - ▶ Les sous-secteurs UZV3 recevront des constructions pour équipements de services divers tels que restauration rapide, petits commerces avec transformation, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, station-service, terrain de jeux et de détente, bâtiments recevant des activités sportives, aires de stationnement poids lourds et équipements connexes (station-service, sanitaires, espaces de repos...) liés aux activités du Parc d'Activités.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UZV.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Tout type d'habitat n'entrant pas dans la définition de l'article UZV.2 ci-après.
- Les campings et caravansings, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
- Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
- Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

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

- Est autorisée toute occupation et utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UZV.1,
- Un logement de service lié aux activités du sous-secteur UZV1 à condition d'être intégré dans le bâti principal et de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher.

- Les établissements industriels classés pour la protection de l'environnement soumis à Autorisation, Enregistrement ou Déclaration sous réserve du respect des règlements en vigueur et de l'autorisation des Services Préfectoraux.
- Les affouillements et exhaussements de sols : voir article 14 des Dispositions Générales.
- Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

⊙ Voirie.

- les constructions et installations seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie dans le document graphique pour les Avenues, Allées ou Rues.

⊙ Accès.

- A partir de la voirie de desserte de la zone, les accès seront aménagés par les acquéreurs, en tenant compte des dégagements nécessaires aux véhicules prévus pour l'exploitation de leur parcelle.
- Pour des raisons de sécurité, dans le cas où les lots sont desservis par une Allée (ou rue) les accès seront limités et réalisés à partir de l'allée (ou rue) et non sur l'avenue.
- Dans le cas de l'existence d'un fossé pluvial, l'entrée du lot devra obligatoirement être busée pour permettre la continuité de l'écoulement pluvial.

Article UZV.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Branchements.

- Les parcelles seront desservies en eau de consommation, électricité basse ou moyenne tension, téléphone, en limite de lot depuis les réseaux généraux du Parc d'Activités jusqu'aux édifices types mis en place. Les organes de détente et de comptage seront installés par les acquéreurs. Dans le cas d'une puissance électrique égale ou supérieure à 250 KVA les acquéreurs seront desservis en moyenne tension et prendront en charge le poste de transformation MT/BT de type privé. Au-dessous de cette puissance, les raccordements seront effectués en basse-tension.

⊙ Assainissement eaux vannes et résiduaires.

- Le réseau général d'assainissement comporte une station de traitement par système d'épuration biologique qui collecte les eaux vannes et résiduaires, chaque parcelle devra être raccordée à ce réseau général et tenir compte des normes de rejets conformes à la réglementation en vigueur.
- Pour les installations de restauration les raccordements des eaux usées seront obligatoirement effectués après interposition de bacs à graisse et séparateur de féculs à installer par les acquéreurs.

⊙ Assainissement eaux pluviales.

- Le système d'évacuation des eaux pluviales comporte les dispositifs nécessaires à l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site (fossés et zones absorbantes).

- Les acquéreurs raccorderont leur dispositif de récupération des eaux de ruissellement des toitures et surfaces revêtues, aux fossés jouxtant leurs parcelles.
- Ce raccordement sera effectué, pour les parkings de surface de plus de 1000 m² de superficie, par l'intermédiaire d'un bac décanteur séparateur d'hydrocarbure-débourdeur dont l'installation incombe à l'acquéreur.
- Pour tout projet d'aménagement ou de construction, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention.
- Dans le cas d'un projet ne rentrant pas dans le cadre de l'obligation d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau, le volume de rétention sera d'au minimum 100 L / m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.
- Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cas où le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude définissant les caractéristiques du bassin de rétention commun et prenant en compte l'imperméabilisation des parcelles.

⊙ Servitudes particulières.

- Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol ou aériens. Elles doivent dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour l'entretien.

Article UZV.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UZV.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Pour les secteurs UZV2 et UZV3 :
 - ▶ 50 m par rapport à la limite des voies départementales (RD 2 et RD 402) ;
 - ▶ 25 m par rapport à la limite sur voies des Avenues et Esplanades ;
 - ▶ 5 m par rapport à la limite des autres voies, allées, rues.
- Pour le sous-secteur UZV1 l'implantation des constructions devra respecter l'ancrage prévu sur le document graphique afin de protéger les ouvertures visuelles sur l'espace vert central.
- Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- Pour les sous-secteurs UZV2 et UZV3, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments, au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 m (H/2 mini 5m).
- Pour le sous-secteur UZV1 qui est assujéti à une obligation d'ancrage figurant sur le document graphique, ces dispositions sont sans objet.
- Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

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

- Une distance de 3 m minimum entre les constructions est imposée.
- Il n'est pas donné d'autres règles particulières que celles répondant aux règles d'hygiène et du Service départemental d'incendie et de secours.
- En raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV.9 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
 - ▶ UZV1 : 75 % ;
 - ▶ UZV2 : 30 % ;
 - ▶ UZV3 : 20 %.

Article UZV.10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement en pied de la façade entre l'acrotère et le niveau du sol naturel avant travaux ou le sol fini en cas d'excavation.
 - ▶ UZV1 = 10 m ;
 - ▶ UZV2 = 9 m ;
 - ▶ UZV3 = 6 m.
- En raison de leur spécificité technique, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la qualité de la zone n'en soient pas altérés. Une attention particulière sera portée à la fois sur la qualité architecturale des établissements y compris les annexes et aménagements de détails, et sur l'intégration dans le site de tous ces éléments.
- Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.
- Pour ce faire, les projets devront prendre en compte les Fiches de prescriptions et de recommandations paysagères et architecturales – gestion éco-paysagère de l'interface avec l'espace public et qualité urbaine et paysagère de la parcelle. Ces fiches sont intégrées dans le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Paysagères et Architecturales annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains (CPRPA).

⊙ Bande boisée - (fiche n°1).

✦ Objectifs.

- Offrir une image boisée continue, valorisante pour l'ensemble du Parc d'Activités, spécifique à ce site, en préservant et renforçant un effet de voûte ombragée le long des parcours tout en respectant les règles concernant les risques d'incendie.

- Assurer une certaine unité des façades privatives le long des voies publiques.
- Repousser les zones de stockage en arrière de parcelles dans les zones moins perçues
- Assurer les continuités écologiques des différentes strates au sein du massif boisé de Siou-Blanc. Privilégier les aménagements paysagers conservant la végétation existante.

⊙ Clôtures - (fiche n°2).

✦ Objectifs.

- Inscrire les activités économiques dans l'ambiance boisée du massif patrimonial de Siou-Blanc et renforcer cette ambiance le long des voies publiques qui sont très larges en uniformisant les clôtures
- Assurer la protection de l'entreprise tout en valorisant sa façade arborée le long des voies publiques.
- Participer à l'image qualitative de l'entreprise et du Parc d'Activités. - Les clôtures seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du projet, et seront jointes à la demande de permis de construire.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

⊙ Points d'accès - (fiche 3)

✦ Objectifs.

- Eviter la banalisation des ambiances le long de voies publiques en rendant discrets tous les objets techniques (portails, coffrets électriques, locaux poubelles, etc.) au profit d'une image de qualité.
- Uniformiser le traitement des accès, pour qu'il soit commun à chaque entrée de lot.
- Mutualiser les accès entre parcelles et l'implantation d'un portail avec les équipements techniques.

⊙ Composition et organisation de la parcelle - (fiche n°4).

✦ Objectifs.

- Intégrer chaque parcelle à la qualité paysagère perçue le long des voies publiques.
- Privilégier l'implantation des ouvrages de qualité en façade de l'espace public, pour permettre une plus grande latitude dans le traitement des espaces techniques en cœur d'îlot moins perçus
- Optimiser la capacité constructible et la fonctionnalité des parcelles.
- Réaliser une opération construction/aménagement adaptée au programme de l'entreprise dans les années à venir.
- Adapter le processus de l'entreprise à la parcelle (formes, dimensions, accès, pente, végétation...) et non le contraire.

⊙ Espaces libres revetus – traitement des surfaces/gestion des eaux pluviales (fiche n°5).

✦ Objectifs.

- Eviter les ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols aux strictes emprises nécessaires.
- Gérer la gestion de l'assainissement pluvial dans une démarche intégrant aussi les questions paysagères et environnementales.
- Participer à la préservation du sous-sol karstique et de sa nappe phréatique en limitant dans le cadre de l'évolution de l'activité, les surfaces « de pollution » aux surfaces possiblement polluées par des activités existantes.

⊙ Terrassements – remblais et déblais - (fiche n°6).

✦ Objectifs.

- Limiter l'impact des bâtiments et des talus de déblais/remblais en intégrant au maximum le projet (bâtiment et espaces revêtus) dans la pente naturelle du site.
- Respecter le plus possible la végétation naturelle présente et les écoulements d'eau naturels pour une valorisation du projet.
- Optimiser les potentialités du terrain dans la mise en œuvre du projet industriel.
- Limiter les terrassements au strict nécessaire pour le bâtiment afin de conserver au maximum le terrain naturel planté.

⊙ Plantations – (fiche n°7).

✦ Objectifs.

- Tirer parti de l'ambiance paysagère spécifique au profit de l'image de marque du Parc d'Activités et des entreprises.
- S'insérer dans l'ambiance boisée paysagère du Massif de Siou-Blanc.
- Offrir un cadre de travail apaisant pour le personnel.
- Valoriser toutes les fonctions et usages possibles du végétal : mettre en scène l'accueil, ombrager un parc de stationnement, une façade de bureau, une toiture d'atelier..., rendre lisible les différentes fonctions de la parcelle, créer des effets de masque des composantes les moins valorisantes...

⊙ Architecture – volumétrie et façades (fiche n°8).

✦ Objectifs.

- Intégrer les bâtiments dans l'ambiance boisée du Massif de Siou-Blanc.
- Fabriquer un paysage architectural spécifique au Centre de Vie, au profit d'une image de marque qualitative qui servira de repère.

⊙ Traitement des toitures – (fiche n°9).

✦ Objectifs.

- Intégrer les toitures dans le grand paysage du Massif boisé de Siou-Blanc.
- Valoriser les surfaces de toiture si elles sont visibles de l'espace public pour les utiliser pour participer aux démarches HQE et BDM.

⊙ Architecture durable et biodiversité – (fiche n°10).

✦ Objectifs.

- Inciter l'entreprise à être actrice de la transition environnementale et énergétique.

- Participer collectivement aux démarches qualité en cours, portées par la Région et le Département du Var.
- Réduire les coûts environnementaux des phases de construction et de fonctionnement.
- Réduire les factures énergétiques pour l'entreprise.

Article UZV.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues», les aires de manœuvre doivent se situer en dehors des voies publiques sur des emplacements réservés à cet effet à l'intérieur de chaque parcelle.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot, devra correspondre aux besoins des services communs et diverses activités, avec un minimum de :
 - ▶ Pour les bureaux :
 - 1 place pour 25 m² de surface de plancher
 - ▶ Pour les équipements hôteliers et de restauration :
 - 1 place pour 10 m² de restauration plus une place par chambre
 - ▶ Pour les équipements de restauration rapide :
 - Toutes les aires de stationnement recevront un traitement paysager.
- Les aires de stationnement poids lourds et celles des véhicules légers de capacité supérieure à 1 000 places, recevront un revêtement étanche raccordé à des bacs séparateurs d'hydrocarbures, décanteurs-débourbeurs.
- Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction de la réglementation en vigueur et des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants ; avec un minimum 1 place PMR par lot.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article UZV.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).
- Les sous-secteurs UZV1, UZV2 et UZV3, localisés aux différents carrefours du Parc d'activités, représentent l'image de la zone et à ce titre, la conservation de certaines plantations existantes ou le traitement des espaces libres restent une priorité.

- ▶ Ce traitement variera selon les sous-secteurs comme suit.
 - UZV1.
 - ↳ Cette zone est assujettie à une obligation d’ancrage tel que défini sur le document graphique, et le caractère des espaces non bâtis sera urbain. Les plantations seront choisies pour qu’elles s’intègrent dans des aménagements minéraux et aquatiques tels que : bassin, jeux d’eaux, placette, escalier, piétonnier, mobilier urbain.
 - UZV2.
 - ↳ Dans cette zone située dans un espace où le terrain est en déclivité, il est demandé de limiter le plus possible les affouillements et les remblais.
 - ↳ Du fait que ce site est également recouvert d’une végétation dense, les espaces verts d’accompagnement devront présenter un caractère naturel dans leur composition et le choix des essences des divers plants.
 - ↳ Sur l’ensemble de cette zone, 60% de la superficie sera conservée en espaces verts (existants ou créés).
 - UZV3.
 - ↳ Chaque zone UZV3 fera l’objet d’une étude particulière d’aménagement paysager, présentée à l’appui de la demande de permis construire, et devra tenir compte des prescriptions et recommandations du CPRA.
 - ↳ Les zones auront une grande valeur paysagère et conduiront à introduire des espèces végétales nouvelles et à créer au besoin des réseaux d’arrosage appropriés. Les bandes inconstructibles mentionnées à l’article UZV.6, devront recevoir des plants de hautes futaies pour assurer un écran végétal dense de qualité.
 - ↳ Ces zones pourront être découpées en plusieurs lots, et les accès de chaque lot, étudiés en fonction de la topographie et de la végétation existante afin de préserver au maximum les plantations existantes.

Article UZV.14 : Coefficient d’occupation du sol.

- Article abrogé depuis l’entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Zone AU1

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future, soumise à orientations d'aménagement (dossier 2-2 du Plan Local d'Urbanisme).
- Elle comprend :
 - ▶ Le secteur AU1b, destiné à recevoir des établissements de restauration, de vente et d'hébergement lié à la valorisation des produits du terroir au lieu-dit Cancerilles.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article AU1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article AU1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

- Est autorisée dans l'ensemble des secteurs, toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de ces secteurs, autre que celle interdite à l'article AU1.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
- Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Pour le sous secteur AU1b.

- Les constructions destinées à recevoir des établissements de restauration, de vente et d'hôtellerie, à condition de s'inscrire dans le cadre de la valorisation des produits du terroir.
- La réfection, l'extension des constructions à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU
- Les constructions destinées au logement des personnes à condition que leur présence permanente soit nécessaires à l'entretien, la gestion, la direction et la surveillance des établissements autorisés dans le secteur.

Article AU1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès

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

- ▶ La pente des voies d'accès aux constructions ne devra pas dépasser 13%.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assuré en dehors de la voie publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

⊙ Voirie.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres. Pour tout projet de construction de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article AU1.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau potable.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

⊙ Assainissement.

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Eaux pluviales.

- Voir article 8 du Titre I «Dispositions générales.

⊙ Réseaux divers.

- Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être, à l'intérieur des parcelles ou unités foncières, souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article AU1.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article AU1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Dans le secteur AU1b :

- Les constructions devront être implantées conformément aux orientations d'aménagement.

Article AU1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur AU1b :

- Les constructions devront être implantées conformément aux orientations d'aménagement.

Article AU1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Non réglementé.

Article AU1.9 : Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut dépasser **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

Article AU1.10 : Hauteur maximale des constructions.

⊙ Condition de mesure.

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade avale de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.
- Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé.

⊙ Hauteur absolue.

Dans le secteur AU1b :

- La hauteur des constructions mesurée comme indiqué ci-dessus, ne peut excéder 4,50 mètres pour les constructions nouvelles.
- Dans le cas d'une extension ou d'une construction accolée aux bâtiment existant la hauteur autorisée sera celle du bâtiment existant.

Article AU1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

⊙ Dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de maîtrise en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

⊙ Dispositions particulières.

✦ Toitures.

- Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identiques à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
- Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
- Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
- Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
- Tuiles :
 - ▶ Elles devront être rondes ou « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.
 - ▶ Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites. Tout autre élément de couverture est interdit, à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire.
- Débords avals de la couverture :
 - ▶ Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou deux rangs.
- 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 de souches trop grandes.
- Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✦ Façades.

- Revêtement :
 - ▶ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
 - ▶ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
 - ▶ La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.
- Ouvertures :
 - ▶ Elles doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses dans l'ensemble de la zone
- Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur :
 - ▶ Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,60 cm de hauteur au-dessus du sol existant.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdits.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;

✦ Portails.

- Ils doivent être implantés en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la plateforme routière (chaussée et trottoirs).

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

✦ Réseaux divers.

- Pour toute opération nouvelle (lotissements, ensembles, groupes d'habitation, etc.) et à l'intérieur de périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains, ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu.

Article AU1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².
- Habitations :
 - ▶ 2 places de stationnement par logement ;
 - ▶ Pour les projets de 10 logements et plus il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements.

- Bureaux, services et artisanat :
 - ▶ 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Commerces :
 - ▶ 1 place par 25 m² de surface de plancher.
- Hôtel :
 - ▶ 1 place par chambre.
- Etablissements d'accueil du public :
 - ▶ 1 place par 30 m² de surface de plancher.
- Pour les bâtiments collectif à usage d'habitation ou de bureau :
 - ▶ Il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.
- Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, mobilier urbain...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article AU1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **50 %** de la surface du terrain.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article AU1.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone AU2

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future actuellement sous équipée. Elle pourra être urbanisée soit dans le cadre de l'élaboration d'une zone d'aménagement concerté soit après révision ou modification du plan local d'urbanisme.
- Elle comprend :
 - ▶ Le **secteur AU2a**, à proximité du village : cette zone constitue une réserve de terrains sur lesquels la commune peut envisager un développement ultérieur de l'habitat.
 - ▶ Le **secteur AU2b**, à proximité de la source Beaupré, il est destiné à recevoir un établissement thermal, des hébergements d'accueil sous forme d'hôtels et résidences hôtelières, un établissement de santé et de remise en forme, ainsi que leurs équipements d'accompagnement nécessaires à leur animation. Son aménagement devra y être conçu et réalisé dans le cadre d'une procédure de ZAC.
 - L'initiation de ladite procédure ne sera admise qu'au terme d'une étude préalable démontrant les conditions de faisabilité d'un projet d'aménagement lié à l'exploitation des ressources en eau de la source Beaupré.
 - Ce secteur est inclus dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article AU2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les installations pour la protection de l'environnement ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...) ;
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article AU2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

Dans les secteurs AU2a et AU2b :

- Hors procédure de zone d'aménagement concerté ou avant modification ou révision du PLU, seules sont autorisées :
 - ▶ Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher ;
 - ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Dans le secteur AU2a :

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à la condition que la nouvelle destination ne vienne pas compromettre les futurs aménagements de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article AU2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Non réglementé.

Article AU2.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

- Non réglementé.

Article AU2.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article AU2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées à une distance minimale de :
 - ▶ 35 mètres pour les extensions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres par rapport à la départementale ;
 - ▶ 10 mètres par rapport aux autres voies.

Article AU2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives

Article AU2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Non réglementé.

Article AU2.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article AU2.10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devra pas excéder celle de la construction initiale.

Article AU2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- Non réglementé.

Article AU2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Non réglementé.

Article AU2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- Non réglementé.

Article AU2.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Caractère de la zone :

- La zone agricole fait l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Dans cette zone seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.
- La zone A au lieu-dit les Launes est pour partie concernée par le périmètres de protection rapprochée des forages des Launes (voir plan des périmètres en annexe du PLU).
- Elle comprend Cinq sous-secteurs :
 - ▶ Le secteur Aa correspondant à des clairières exploitées où pour des raisons de protection seuls les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés, à l'exclusion de toute forme de logement.
 - ▶ Le secteur Ab correspondant à des parcelles proches de l'église Saint Pierre. Le classement de cet édifice aux monuments historiques justifie des règles propres à conserver la perspective sur l'église.
 - ▶ Le secteur Ah recevant un club hippique et les activités qui y sont liées.
 - ▶ Les secteurs Aco et AaCo, forment un couloir d'environ 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau traversant les secteurs agricoles (Le Latay, Le Raby et Le Gapeau). Ils bénéficient d'une protection particulière en raison de leur fonction de corridor écologique.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article A.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A.2 sont interdites.
- En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.
- Pour une partie de la zone A des Launes et à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages des Launes sont interdits conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991 :
 - ▶ Les forages des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et les remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;
 - ▶ Les dépôts d'ordures ménagères, détritiques, produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
 - ▶ Toutes les constructions superficielles ou souterraines.
- Les antennes relais de radiotéléphonie sont interdites.
- Les constructions modulaires non liées à un équipement collectif.
- Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
- Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

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

- Rappels :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - ▶ Les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - ▶ Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir conformément aux articles L430- 1 et suivants du Code de l'urbanisme.
 - ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages (article L151-10 du code de l'urbanisme).
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

Dans toutes les zones A :

- ▶ À condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux : voir article 14 des Dispositions Générales ;
 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

Dans la zone A hors secteurs Aa, Ab, Ah, Aco et AaCo :

- ▶ Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement nécessaires à une exploitation agricole (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :
 - Une seule fois, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
 - ↳ Que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale existante,
 - ↳ Sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise),
 - Les annexes (garage, pool house...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées sous conditions :
 - ↳ Que l'emprise cumulée des annexes soit inférieure ou égale à 30 m² (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine)
 - ↳ Que la taille du bassin de piscine soit inférieure ou égale à 50m².
 - ↳ Que les annexes, piscine comprise, soient édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation existante.
 - ↳ Que la hauteur des annexes n'excède pas **3 mètres**.

Dans les secteurs A, Ab et Ah :

- ▶ À condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés au tour du siège d'exploitation :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve

d'eau...), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...).
- ▶ Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits d'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :
 - L'aménagement de bâtiments existants en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve qu'ils ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation ;
 - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface de plancher affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée. - L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars ;
 - À l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

Dans le secteur Aa :

- ▶ À condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés au tour du siège d'exploitation :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - 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 de plancher affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

Dans le secteur Ah :

- ▶ Les constructions à condition d'être directement liées à l'élevage et à l'entraînement des chevaux.
- ▶ La surface de plancher réservée au logement de la direction, du personnel de surveillance et d'entraînement est fixée à 300 m² maximum par établissement, si les constructions sont liées et nécessaires à l'activité hippique.

Dans les secteurs Aco et AaCo :

- ▶ Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation, qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.
- ▶ Sont autorisés par ailleurs, les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau.

- Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire pour les constructions.
- Prioritairement, les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les constructions pourront être alimentées par captage ou forage selon le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

⊙ Assainissement.

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eau pluviale est interdite.

⊙ Electricité-Téléphone.

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou du téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

⊙ Pluvial.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Voir Article 8 du Titre I «Dispositions générales».

Article A.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

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

- Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées au minimum à 20 mètres de l'axe des voies départementales et des voies communales.
- Toutefois, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncés ci-dessus, ainsi qu'en raison de leur spécificité technique, pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.
- Toutefois, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article A.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.
 - ▶ Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes à la règle énoncée ci-dessus, ou si elle est justifiée par des considérations techniques liées à la spécificité de l'activité de l'exploitation.

- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Dans le secteur Ab : une zone altus tollendi portée au plan limite la hauteur des constructions à 4 m.
- Toutefois, en raison de leur spécificité technique, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

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

- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

⊙ Pour toutes les constructions.

✦ Implantation.

- Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

✦ Volumétrie.

- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

✦ Panneaux solaires.

- Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✦ Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur.

- Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces et de la même teinte que la façade de la construction principale., et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;

- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;
- la restauration et la construction, de murs ou de murets en pierre sèche en zone agricole et naturelle est autorisée. Les ganivelles, dispositifs à claire-voie en bois, sont également autorisées.
- Pour chaque nouvelle construction, ou extension de construction, à destination de logement, et au contact de parcelles cultivées, une haie anti-dérive devra être implantée.
- Les portails doivent être implantés à 3 mètres minimum en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la-plateforme routière (chaussée et trottoirs).

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

✦ Restanques.

- Afin de minimiser leur impact dans le paysage, les restanques ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres
- En raison de leur spécificité technique, des hauteurs de clôtures ou des implantations de portail différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, ...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Toute nouvelle construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics doit prévoir des mesures d'intégration paysagère visant à la rendre la moins visible depuis l'espace public.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

Zone N1

Caractère de la zone :

- La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements dans laquelle toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article N1.2.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.
- Elle comprend :
 - ▶ des secteurs N1co, qui forment un couloir d'environ 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau traversant les secteurs naturels (Le Latay, Le Raby et Le Gapeau). Ils bénéficient d'une protection particulière en raison de leur fonction de corridor écologique.
 - ▶ un secteur N1p, qui correspond au périmètre de la zone Natura 2000 « Mont Caume, Mont Faron, Forêt domaniale des Morières ».
- La zone N1 au Nord-Est du territoire est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages des Launes et de la source du Rabby (voir plan des périmètres en annexe du PLU).
- La zone N1 et son secteur N1p au Sud-Est du territoire est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée de la retenue de Dardennes et source du Ragas, situées sur la commune du Revest.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article N1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article N1.2 ;
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie, sauf celles camouflées avec un habillage de végétation synthétique permettant leur intégration dans le paysage boisé.
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement collectif.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.
- A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée des forages des Launes et de la source du Rabby sont interdits conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991, notamment :
 - ▶ Les forages des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et les remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;

- ▶ Les dépôts d'ordures ménagères, détritiques, produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- ▶ Toutes les constructions superficielles ou souterraines.
- A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée de la retenue de Dardennes et source du Ragas sont interdits les occupations et utilisations du sol mentionnées dans l'expertise officielle de l'hydrogéologue annexée au dossier de PLU.

Article N1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

- Rappels :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - ▶ Les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
 - ▶ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme - les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du Code forestier

Dans la zone N1 :

- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article N1.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
 - ▶ Sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies.
 - ▶ Sont autorisées les constructions et les installations à condition d'être nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales.
 - ▶ Sont autorisées les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - ▶ La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées à condition de remplir les conditions énumérées à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».
 - ▶ Une piscine dont la taille du bassin sera inférieure ou égale à 50m², et un local technique de moins de 10m², à la condition d'être implantés dans un rayon de moins de 30 mètres des murs extérieurs de la construction d'habitation principale.

Dans les secteurs N1co :

- Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation, qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

Dans le secteur N1p :

- Sont autorisés à la condition de ne pas affecter de manière significative le site nature 2000 :
 - ▶ Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies.
 - ▶ Les constructions et les installations nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales.
 - ▶ Les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article N1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article N1.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

- Non réglementé.

Article N1.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article N1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Nonobstant l'application de l'article L111-1-4, les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies départementales et de l'axe des voies communales.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions nouvelles autorisées devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N1.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article N1.10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit
- La hauteur du local technique de la piscine, autorisé à l'article N1.2 est limitée à 2 mètres à l'égout du toit.

Article N1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

⊙ Pour toutes les constructions.

✦ Implantation.

- Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

✦ Volumétrie.

- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

✦ Panneaux solaires.

- Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✦ Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur.

- lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;
- la restauration et la construction, de murs ou de murets en pierre sèche en zone agricole et naturelle est autorisée. Les ganivelles, dispositifs à claire-voie en bois, sont également autorisées.
- Pour chaque nouvelle construction, ou extension de construction, à destination de logement, et au contact de parcelles cultivées, une haie anti-dérive devra être implantée.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs», les portiques d'entrée, les murs bahuts sont interdits
- Les portails doivent être implantés à 3 mètres minimum en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la plateforme routière (chaussée et trottoirs).

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

Article N1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, ...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article N1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article N1.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone N2

Caractère de la zone :

- La zone N2 correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, mais dans laquelle il existe des constructions à usage d'habitation ou d'activités.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.
- Elle comprend les sous-secteurs :
 - ▶ **N2i** sur les propriétés du Conseil Général (Jas de Marquant, Les Cuillerets, la bergerie Siou Blanc, la Glacière, le moulin du Latay, la Barralière) ;
 - ▶ **N2t** qui a vocation à l'hébergement touristique et à la restauration, situé sur le Plateau de Chibron et au lieu-dit Danjean ;
 - ▶ **N2a** dans lequel se trouve plusieurs constructions ainsi qu'une maison de retraite, lieu-dit Collet du Gapeau ;
 - ▶ **N2co**, qui forme un couloir d'environ 20 mètres de part et d'autre de l'axe du Raby et bénéficie d'une protection particulière en raison de sa fonction de corridor écologique.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article N2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...) ;
 - ▶ Les carrières
 - ▶ Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception des cas visés à l'article N2.2 ;
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie.
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article N2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

- Rappels :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L441- 1 et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - ▶ Les démolitions sont soumises au permis de démolir ;

- ▶ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme - les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code forestier.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions:
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article N2.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
 - ▶ Sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies ;
 - ▶ Sont autorisées, les constructions et les installations à condition d'être nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales ;
 - ▶ Sont autorisées les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Sous la condition que l'accès à l'ensemble de la zone satisfasse aux conditions de sécurité énumérées à l'article 3 :

Dans les secteurs N2, N2a :

- ▶ Une seule fois l'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que ladite construction n'excède pas à 200 m² de surface de plancher au total (existant et extension comprise) ;
- ▶ les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être implantées sur des terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci - les affouillements et exhaussements du sol : voir article 14 des Dispositions Générales.

Dans le secteur N2t uniquement :

- ▶ Les extensions à condition d'être limitées à 30 % de la surface de plancher des constructions à usage hôtelier et de restauration et leurs équipements d'accompagnement (piscine, tennis et annexes...) ;

Dans le secteur N2l uniquement :

- ▶ Les travaux de confortement, de restauration et d'agrandissement à condition d'être destinés aux équipements d'accueil et de gestion du public, d'éducation à l'environnement et d'accueil des différentes pratiques de randonnées (pédestres, équestres, VTT, spéléologie) ;

Dans le secteur N2co :

- ▶ Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation, qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article N2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article N2.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau.

- Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire pour les constructions.
- Prioritairement, les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les constructions pourront être alimentées par captage ou forage selon le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

⊙ Assainissement.

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Electricité-Téléphone.

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou du téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

⊙ Pluvial.

- Voir Article 8 du Titre I «Dispositions générales».

Article N2.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article N2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'axe des voies départementales et des voies communales.
- Une implantation différente est admise pour :
 - ▶ L'extension des constructions existantes dont le recul est non conforme aux règles énoncées ci-dessus :
 - Les futures extensions maintiendront le recul préexistant et s'aligneront au volume bâti.
 - ▶ Ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Toutefois, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Article N2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Non réglementé.

Article N2.9 : Emprise au sol.

- Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs :
 - ▶ Non réglementé ;
 - ▶ Sauf en secteur N2a :
 - L'emprise au sol des constructions, hors piscine, ne peut dépasser 60% De la superficie de l'unité foncière.

Article N2.10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - ▶ Pour l'extension des constructions existantes non conforme à la règle énoncée ci-dessus ;

- ▶ Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Article N2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

⊙ Pour toutes les constructions.

✦ Implantation.

- Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

✦ Volumétrie.

- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

✦ Panneaux solaires.

- Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✦ Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur.

- Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs», les portiques d'entrée, sont interdits
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être

composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;

- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;
- la restauration et la construction, de murs ou de murets en pierre sèche en zone agricole et naturelle est autorisée. Les ganivelles, dispositifs à claire-voie en bois, sont également autorisées.
- Pour chaque nouvelle construction, ou extension de construction, à destination de logement, et au contact de parcelles cultivées, une haie anti-dérive devra être implantée.
- Les portails doivent être implantés à 3 mètres minimum en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la plateforme routière (chaussée et trottoirs)..

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

Article N2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, ...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article N2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Dans les zones N2 :

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur N2a :

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Dans le secteur N2t :

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 10 % de la surface du terrain.

Dans les autres secteurs :

- Adapté à la destination de la construction.

Article N2.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone N4

Caractère de la zone :

- La zone N4 correspond aux secteurs naturels habités des quartiers de Bois Soleil et de Danjean, qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, mais dans laquelle il existe des constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article N4.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...) ;
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception des cas visés à l'article N4.2 ;
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie.
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article N4.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Rappels :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - ▶ Les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
 - ▶ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme - les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-1 et suivants du Code forestier.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions:
 - ▶ Sont autorisées les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Sous la condition que l'accès à l'ensemble de la zone satisfasse aux conditions de sécurité énumérées à l'article 3 :

- ▶ une seule fois l'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la dite construction n'excède pas à 250 m² de surface de plancher au total (existant et extension comprise) ;
- ▶ les annexes à la construction à destination d'habitation principale (abris de jardin, cuisine d'été, garage non accolé, piscine...) sont autorisées avec une emprise maximale cumulée des annexes (hors piscine) limitée à 60m².
- ▶ Les annexes, piscines comprises doivent être implantées dans un rayon de moins de 40 mètres des murs extérieurs de la construction d'habitation principale ;
- ▶ Les affouillements et exhaussements du sol : voir article 14 des Dispositions Générales.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article N4.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article N4.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau.

- Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire pour les constructions.
- Prioritairement, les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les constructions pourront être alimentées par captage ou forage selon le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

⊙ Assainissement.

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

⊙ Electricité-Téléphone.

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou du téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

⊙ Pluvial.

- Voir Article 8 du Titre I «Dispositions générales».

Article N4.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article N4.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'axe des voies départementales et des voies communales.
- Une implantation différente est admise pour :
 - ▶ L'extension des constructions existantes dont le recul est non conforme aux règles énoncées ci-dessus ;
 - Les futures extensions maintiendront le recul préexistant et s'aligneront au volume bâti ;
 - ▶ Ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N4.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Article N4.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Non réglementé.

Article N4.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article N4.10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit. Une hauteur différente peut être admise :
 - ▶ Pour l'extension des constructions existantes non conforme à la règle énoncée ci-dessus ;
 - ▶ Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article N4.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

⊙ Pour toutes les constructions.

✦ Implantation.

- Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

✦ Volumétrie.

- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

✦ Panneaux solaires.

- Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✦ Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur.

- Lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

✦ Clôtures.

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs», les portiques d'entrée, sont interdits.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;

- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;
- la restauration et la construction, de murs ou de murets en pierre sèche en zone agricole et naturelle est autorisée. Les ganivelles, dispositifs à claire-voie en bois, sont également autorisées.
- Pour chaque nouvelle construction, ou extension de construction, à destination de logement, et au contact de parcelles cultivées, une haie anti-dérive devra être implantée.

✦ Murs de soutènement.

- Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
- Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

Article N4.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, ...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article N4.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 50 % de la surface du terrain.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article N4.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone NE1

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone de protection de richesses économiques réservée à l'exploitation de carrières.
- Elles sont situées sur le Plateau de Chibron à l'emplacement de l'actuelle carrière et au lieu-dit Croque Figue. Cette dernière zone fait l'objet d'un secteur NE1a correspondant à la zone d'extraction en tant que telle et un secteur NE1b destinée au stockage, transformation des matières premières, aux locaux et bureaux nécessaires à l'activité.
- Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article NE1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NE1.2 sont interdites.
 - Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article NE1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

- Rappel :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ▶ Dans la zone NE1 du plateau de Chibron :
 - Les carrières, ballastrières, gravières, dépôts et traitements de matériaux qui leur sont liés à condition que le mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation ultérieure des terrains ;
 - Les installations classées fixes ou mobiles, qu'elles soient soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liées à l'exploitation du gisement calcaire ;
 - Les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics.
 - ▶ Dans la zone NE1, lieu-dit Croque figue :
 - Dans le secteur NE1a :
 - ↳ Les carrières, ballastrières, gravières, dépôts et traitements de matériaux qui leur sont liés à condition que le mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation ultérieure des terrains ;
 - ↳ Les installations classées fixes ou mobiles qu'elles soient soumises à déclaration ou à autorisation à condition d'être strictement liées à l'exploitation du gisement calcaire ;
 - ↳ Les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics.

- Dans le secteur NE1b :
 - ↳ Les installations fixes ou mobiles, qu'elles soient soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à condition d'être strictement liées à l'exploitation du gisement calcaire (Rubrique nomenclature ICPE 2510) ;
 - ↳ L'extension et le changement de destination des constructions existantes et légales à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'exploitation du gisement calcaire ;
 - ↳ Le concassage broyage, concassage, criblage stockage des granulats (Rubrique nomenclature ICPE 2515) ;
 - ↳ Les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article NE1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ **Accès.**

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

⊙ **Voirie.**

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance de l'activité et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article NE1.4 : Conditions de desserte par les réseaux

⊙ **Eau potable.**

- Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
- Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.
- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire pour les constructions.

- Prioritairement, les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les constructions pourront être alimentées par captage ou forage selon le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

⊙ Eaux usées.

- Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en œuvre conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation, des eaux et matières usées, dans les fossés est interdite.

⊙ Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En complément de l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones du PLU, les mesures spécifiques suivantes seront applicables dans l'ensemble de la zone NE1 (NE1a et NE1b) :

✦ Récupération des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface du site exploité, y compris les surfaces en toiture, doivent être récupérées, collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés, bassins ou réseaux prévus à cet effet.
- Les limites de la carrière exploitée, dominées par des terrains naturels encadrants, doivent être bordées d'un fossé de dérivation irriguant les eaux pluviales et évitant que celles-ci se déversent dans la carrière.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les aménagements réalisés sur l'ensemble du site ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le dimensionnement et la capacité de rétention suffisante des aménagements dédiés à la collecte et récupération des eaux pluviales doivent pouvoir être contrôlés.

✦ Traitements et dépollution des eaux pluviales.

- Les eaux servant au traitement des matériaux doivent être recyclées.
- Les sols, circuits de collecte, bassins de rétention et bassins de décantation recevant des eaux souillées par les hydrocarbures, et/ou des eaux chargées de polluants, de flocculants ou d'additifs de traitement des matériaux, doivent être étanches, constitués de telle sorte qu'ils ne puissent être endommagés par les opérations de curage. L'étanchéité, le dimensionnement et la capacité de rétention suffisante des bassins doivent pouvoir être contrôlés.
- Les eaux de lavage des engins, les eaux de ruissellement lessivant les aires étanchées destinées à la prévention des pollutions, doivent être traitées par un décanteur et déshuileur.

- Les autres eaux collectées, telles que eau météoriques non polluées, sont utilisées à l'arrosage ou aux installations de traitement des matériaux. Le surplus est éliminé par bassin filtrant à l'intérieur de la carrière.
- La collecte des eaux pluviales polluées et des eaux météoriques ordinaires non polluées doit être séparée.
- Le rejet, dans les excavations éventuelles créées par les travaux, ou dans le milieu naturel, de matières susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau des nappes phréatiques et autres aquifères sous-jacents, des eaux souterraines, superficielles ou des cours d'eau, est rigoureusement interdit. Il en est particulièrement ainsi des eaux chargées d'hydrocarbures.
- Les sols souillés par des déversements accidentels doivent être immédiatement décapés. Les enlèvements seront traités comme des déchets.
- Les émissaires sont aménagés de telle manière qu'ils permettent avant évacuation, l'exécution de prélèvements.
- Les arrêtés préfectoraux règlementent la gestion du pluvial : Les dispositions de l'arrêté en vigueur doivent être impérativement respectées.

Article NE1.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article NE1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

Article NE1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article NE1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Non réglementé.

Article NE1.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article NE1.10 : Hauteur maximale des constructions.

- Non réglementé.

Article NE1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- En aucun cas les constructions et installations ne doivent pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

- Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces, et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;
- la restauration et la construction, de murs ou de murets en pierre sèche en zone agricole et naturelle est autorisée. Les ganivelles, dispositifs à claire-voie en bois, sont également autorisées.

Article NE1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone.
- Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations. Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L111-7 et suivants.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, ...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article NE1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Durant toute l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état et boisé par des espèces de haute tige.
- Les plantations devront être diversifiées.

- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article NE1.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone NE2

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone dans laquelle existe une activité liée à la valorisation et à la commercialisation des déchets végétaux et de bois, dans laquelle pourront être implantés des équipements liés au traitement des eaux.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article NE2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

- Sont interdits :
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article NE2.2 ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les habitations légères de loisirs ;
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie.
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

Article NE2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

- Rappel :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
 - ▶ Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article NE2.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
 - ▶ Les activités liées à la valorisation des déchets végétaux et bois existantes à condition que le mode d'exploitation et de remise en état fixé par l'autorisation d'ouverture permette la réutilisation ultérieure des terrains ;
 - ▶ Les logements à condition d'être nécessaires à la surveillance des activités autorisées dans la zone ;
 - ▶ Les installations fixes ou mobiles à condition d'être nécessaires aux activités liées à la valorisation des déchets verts ;
 - ▶ Les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics ;
 - ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement qu'elles soient soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne présentent pas de graves risques de nuisances pour le voisinage, y compris en cas de panne ou de fonctionnement défectueux ;
 - ▶ Une seule fois l'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 200 m² de surface de plancher.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article NE2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

⊙ Accès.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

⊙ Voirie.

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article NE2.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau potable.

- Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
- Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.
- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire pour les constructions.
- Prioritairement, les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les constructions pourront être alimentées par captage ou forage selon le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

⊙ Eaux usées.

- Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

⊙ Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire l'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En complément de l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones du PLU, les mesures spécifiques suivantes seront applicables dans l'ensemble de la zone NE2 :

✦ Récupération des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface du site, y compris les surfaces en toiture, doivent être récupérées, collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés, bassins ou réseaux prévus à cet effet.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les aménagements réalisés sur l'ensemble du site ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le dimensionnement et la capacité de rétention suffisante des aménagements dédiés à la collecte et récupération des eaux pluviales doivent pouvoir être contrôlés.

✦ Traitements et dépollution des eaux

- Les eaux de ruissellement et lixiviats doivent être recyclées.
- Les sols, circuits de collecte, bassins de rétention et bassins de décantation recevant des eaux chargées en matières organiques ou souillées par les hydrocarbures, et/ou des eaux chargées de polluants, doivent être étanches, constitués de telle sorte qu'ils ne puissent être endommagés par les opérations de curage. L'étanchéité, le dimensionnement et la capacité de rétention suffisante des bassins doivent pouvoir être contrôlés.
- Les eaux de lavage des engins, les eaux de ruissellement lessivant les aires étanchées destinées à la prévention des pollutions, doivent être traitées par un décanteur et déshuileur.
- Les autres eaux collectées, telles que eau météoriques non polluées, sont utilisées à l'arrosage ou aux installations de traitement des matériaux. Le surplus est éliminé par bassin filtrant.
- La collecte des eaux pluviales polluées et des eaux météoriques ordinaires non polluées doit être séparée.
- Le rejet, dans les excavations éventuelles créées par les travaux, ou dans le milieu naturel, de matières susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau des nappes phréatiques et autres aquifères sous-jacents, des eaux souterraines, superficielles ou des cours d'eau, est rigoureusement interdit. Il en est particulièrement ainsi des eaux chargées d'hydrocarbures.
- Les sols souillés par des déversements accidentels doivent être immédiatement décapés. Les enlèvements seront traités comme des déchets.
- Les émissaires sont aménagés de telle manière qu'ils permettent avant évacuation, l'exécution de prélèvements.

- Les arrêtés préfectoraux règlementent la gestion du pluvial : Les dispositions de l'arrêté en vigueur doivent être impérativement respectées.

Article NE2.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article NE2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

Article NE2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article NE2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Non réglementé.

Article NE2.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article NE2.10 : Hauteur maximale des constructions.

- Non réglementé.

Article NE2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- En aucun cas les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces, et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;

- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés;
- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;
- la restauration et la construction, de murs ou de murets en pierre sèche en zone agricole et naturelle est autorisée. Les ganivelles, dispositifs à claire-voie en bois, sont également autorisées.

Article NE2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone.
- Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, ...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article NE2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Durant toute l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état et boisé par des espèces de haute tige.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article NE2.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Zone Ns

Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone destinée aux installations d'exploitation d'électricité utilisant l'énergie du soleil. On la retrouve sur le Plateau de Chibron et au lieu-dit Pierrecède.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article NS.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Sont interdits :
 - ▶ Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'industrie ;
 - ▶ Les parcs d'attraction permanents ;
 - ▶ Les dépôts de véhicule ;
 - ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
 - ▶ Les terrains de camping ;
 - ▶ Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - ▶ Les carrières ;
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie.
 - ▶ Les constructions modulaires non liées à un équipement ou un service public.
 - ▶ Les projets de grand éolien et les centrales photovoltaïques au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et coupures agro-naturelles
 - ▶ Les décharges au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines.

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

- Rappel :
 - ▶ L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
 - ▶ Les constructions et installations de toute nature à condition d'être nécessaires à la production et à l'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie du soleil ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol : voir article 14 des Dispositions Générales ;
 - ▶ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

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

⊙ Accès.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

⊙ Voirie.

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié 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.

Article NS.4 : Conditions de desserte par les réseaux.

⊙ Eau potable.

- Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités pourra être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
- Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.
- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire pour les constructions.
- Prioritairement, les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les constructions pourront être alimentées par captage ou forage selon le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

⊙ Eaux usées.

- Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

⊙ Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans

le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire l'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article NS.5 : Superficie minimale des terrains.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article NS.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- Toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

Article NS.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

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

- Non réglementé.

Article NS.9 : Emprise au sol.

- Non réglementé.

Article NS.10 : Hauteur maximale des constructions.

- Non réglementé.

Article NS.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

- En aucun cas les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- les brises-vues opaques sont interdits ;
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces, et les murs pleins ou les murets en parpaings apparents sont interdits ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doivent être traités de manière intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges est vivement conseillée lors de la construction de murs pleins en bordure de voie afin d'adoucir leur esthétique urbaine ;
- les plantations doivent se faire en privilégiant des essences variées, adaptées au contexte local. La palette végétale du Parc est disponible en Mairie ;
- Le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures doivent être préservés ;

- les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum). Les murs et les murets doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- les grillages souples sont autorisés, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais les fils barbelés sont interdits (excepté pour les activités d'élevage) ;
- la restauration et la construction, de murs ou de murets en pierre sèche en zone agricole et naturelle est autorisée. Les ganivelles, dispositifs à claire-voie en bois, sont également autorisées.

Article NS.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone.
- Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations.
- La conception d'ensemble des aires de stationnement devra favoriser l'ornementation (plantations, ...) et la mise en œuvre de revêtements perméables ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent se faire en privilégiant des essences adaptées au contexte local
- Un maximum d'éléments végétaux existants devra être préservé.

Article NS.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les plantations devront être diversifiées.
- Les haies monospécifiques sont interdites : toutes haie doit comporter au moins deux espèces végétales, dont une mellifère.
- Les espèces végétales fortement allergisantes sont limitées à 1 sujet par unité foncière (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Article NS.14 : Coefficient d'occupation du sol.

- Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Annexes au règlement.

Annexes n° 1 : Critères de définition de l'exploitation agricole.

⊙ Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité , En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

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

⊙ Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Annexes n° 2 : Lexique.

✦ Affouillement et exhaussement de sol.

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.
- Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »). En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

✦ Cabanisation.

- « Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité ».

✦ Clôture.

- Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

✦ Espace boisé classé.

- Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).
- Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
- Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

✦ Existence légale

L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :

- Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
- Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

La notion de construction existante implique la réunion de deux conditions : une existence physique et une existence légale.

- L'existence physique est apportée dans le dossier de demande de permis de construire pour déclaration préalable. La preuve de l'existence physique de l'édifice peut être apportée par tout moyen. Elle suppose que la construction ne soit pas en état de ruine ou, si elle est inachevée, qu'elle ait atteint un état d'avancement des travaux suffisant pour qu'elle puisse être qualifiée de construction.
- S'agissant de l'existence légale, pour bénéficier du règlement du document d'urbanisme, il incombe au pétitionnaire de prouver que la construction sur laquelle porte sa demande de PC ou sa DP a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, et dans ce cas, il lui appartient de produire un acte de propriété antérieur au 15 juin 1943, décrivant le bien, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, pour les constructions édifiées postérieurement à cette date. A défaut de production de la preuve de l'existence légale, le bâtiment présent sur le terrain est réputé avoir été illégalement édifié et la demande doit porter sur l'ensemble du bâtiment.

✦ Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation).

- Au sens de l'article L511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
- Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

✦ Bâtiment existant de caractère.

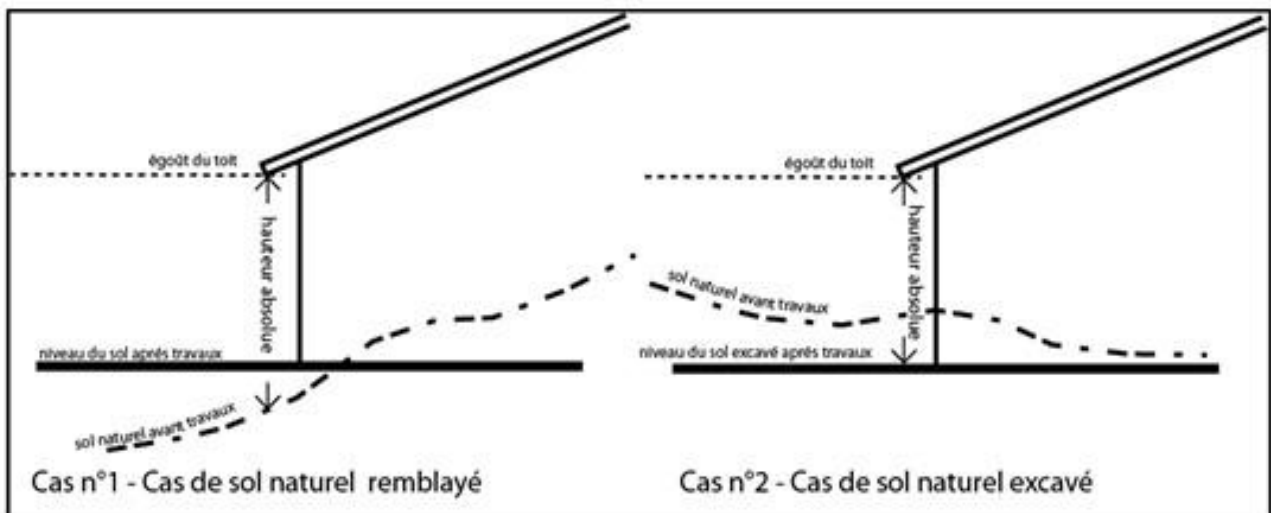
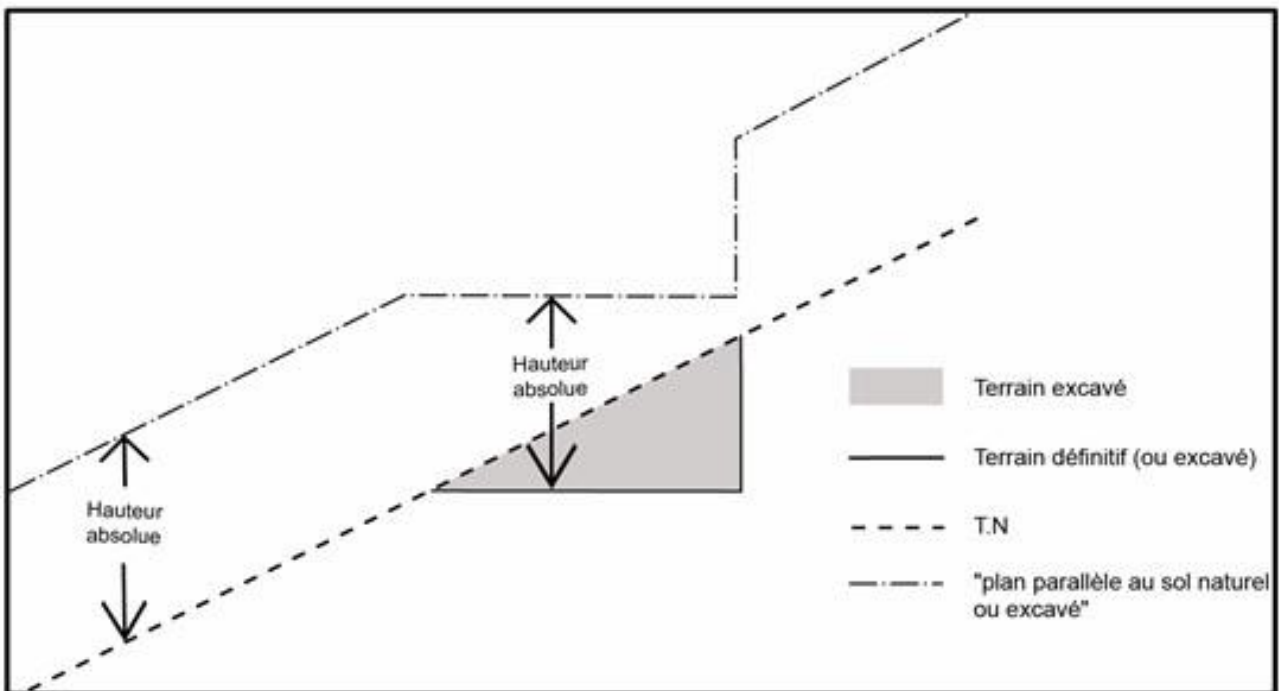
- Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

✦ Article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

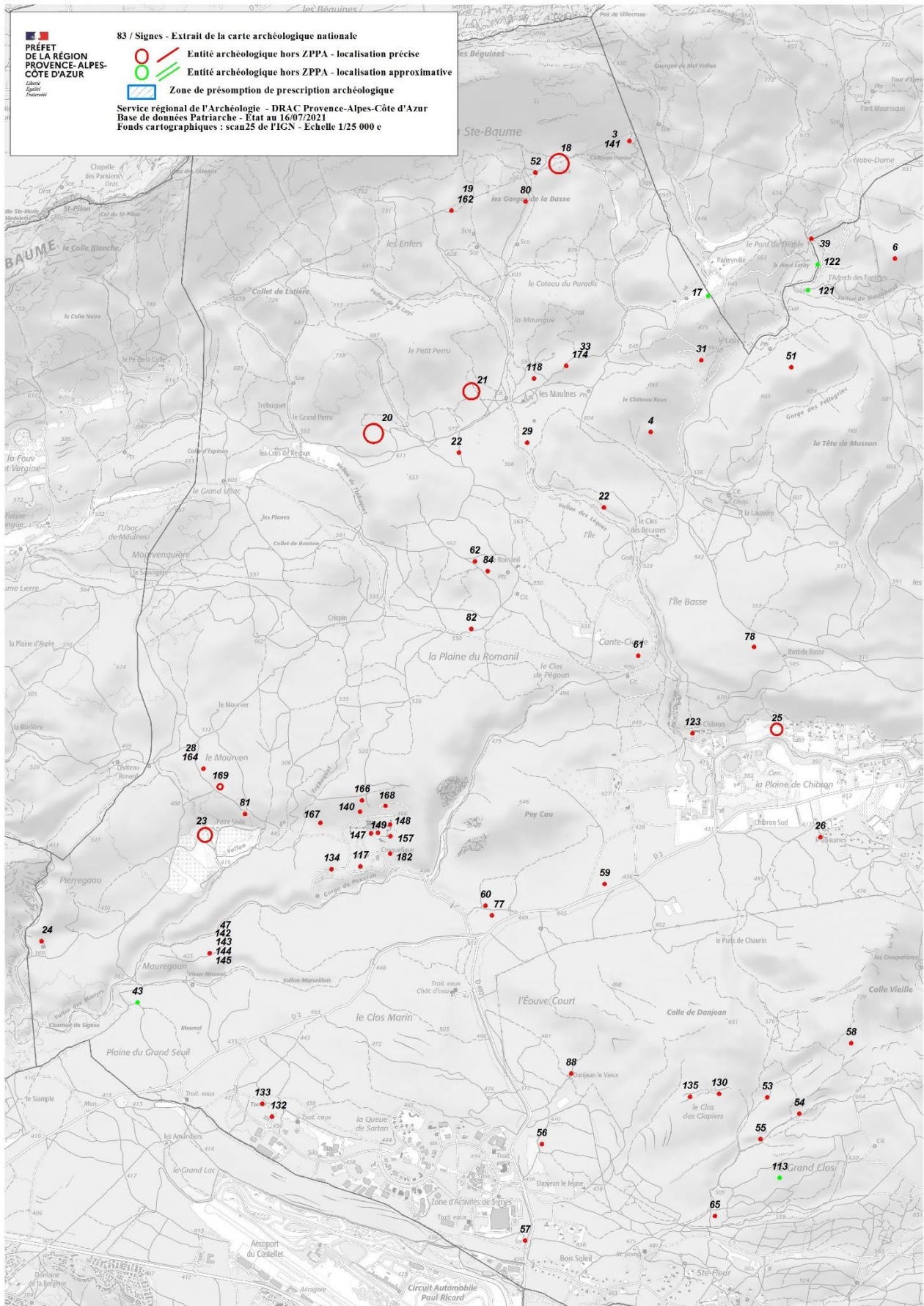
✦ Calcul de la règle de hauteur

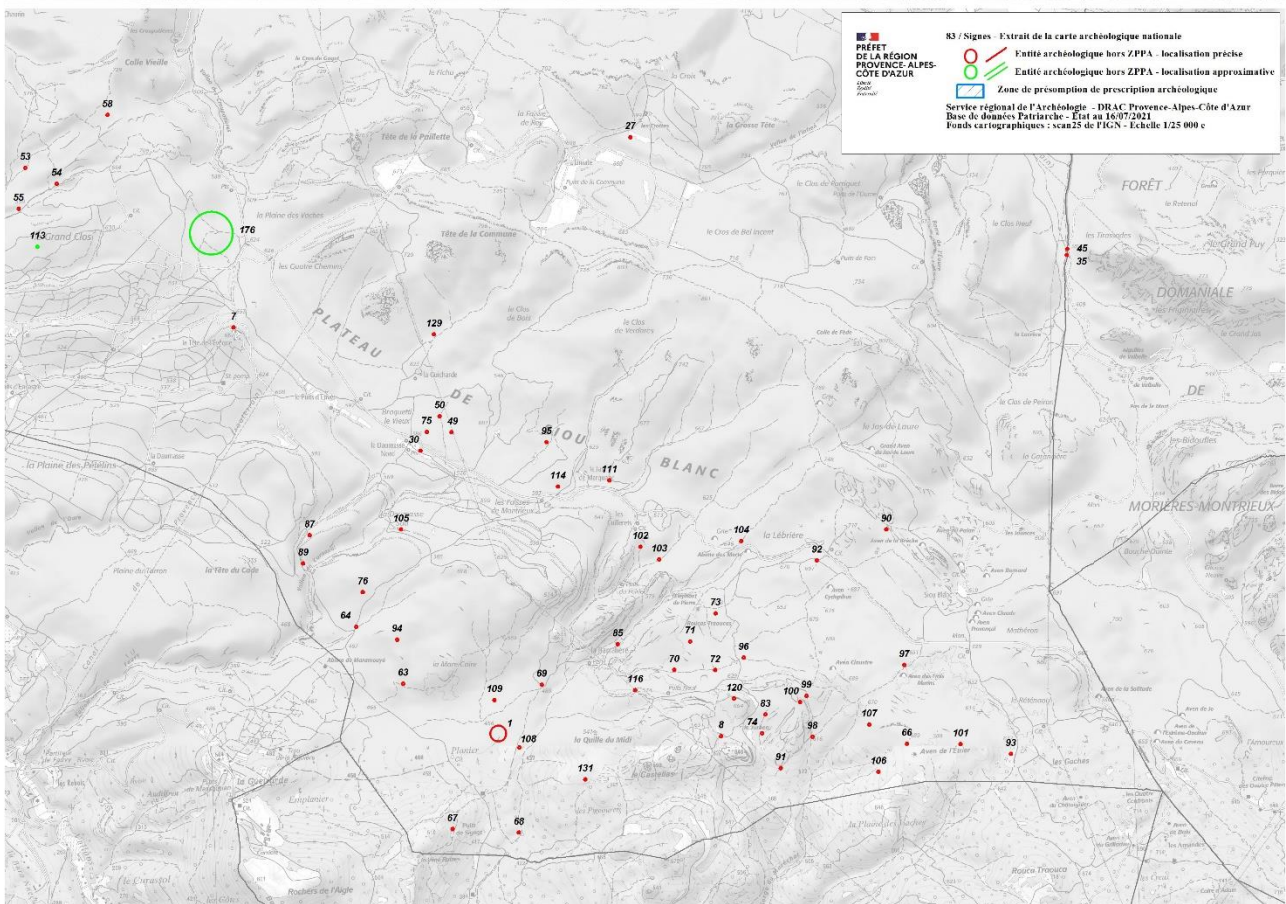
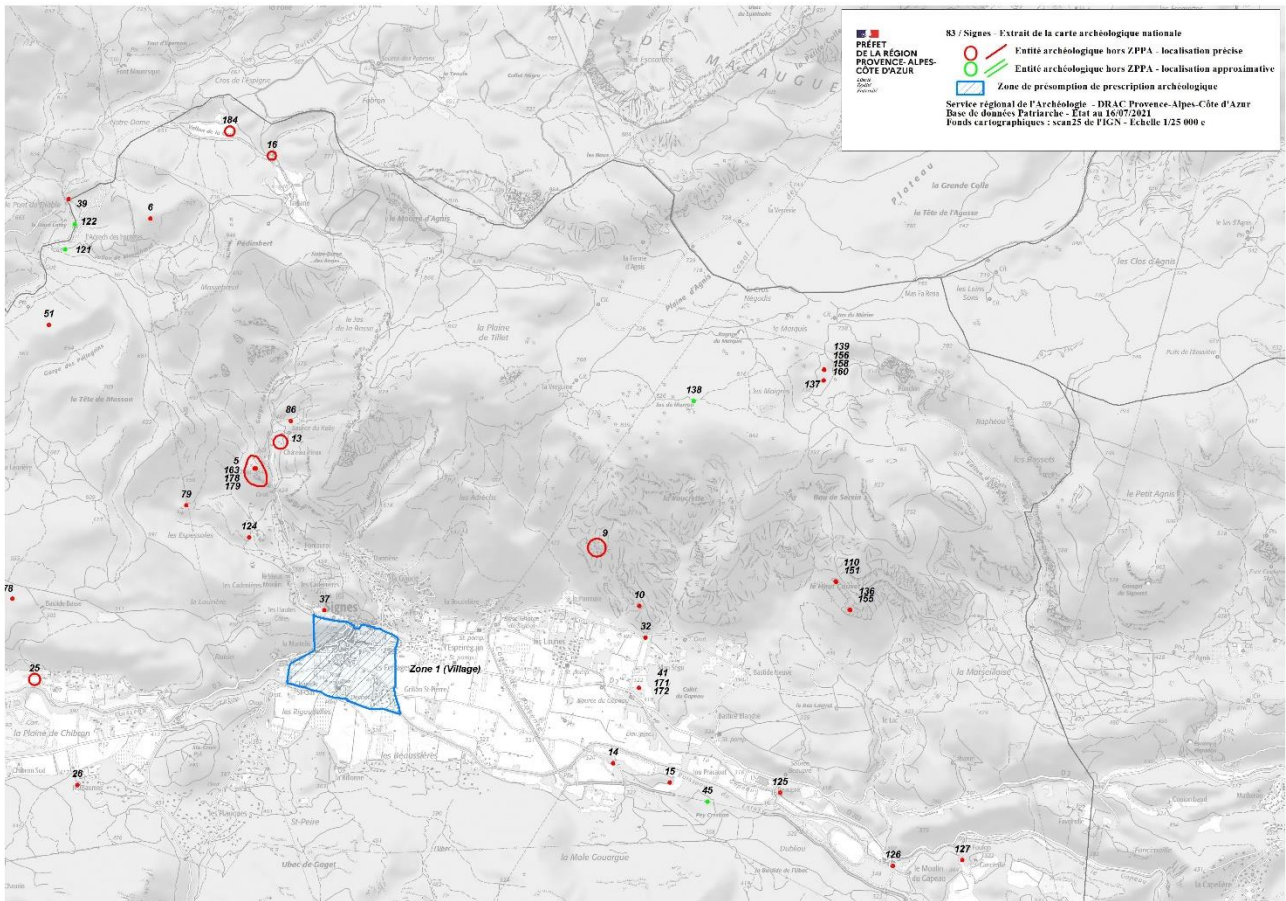
- Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux
- Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.
- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé).
 - ▶ Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
 - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé ;
 - Après travaux, en cas de sol naturel excavé.



Annexes n° 3 : Sites archéologiques : extraits de la carte archéologique nationale et liste des entités archéologiques recensées (cf. dispositions générales, article 9).

- « L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 16/07/2021. Cet extrait ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.
- Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).
- En outre, sur la commune de Signes, une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83127-2003 en date du 05/11/2003. A l'intérieur de cette zone, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art R.523-4 et art R 523-6).
- Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).
- Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).
- En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III). »





83 / Signes – Extrait de la carte archéologique nationale

Service régional de l'archéologie – DRAC Provence Alpes Côte d'Azur
Base archéologique nationale Patriarche - Etat au 16/07/2021

Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Commune	Code	Objet de la protection	Instruction liée à la zone	Date de la décision
SIGNES	1247	Zone 1 (Village)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	05/11/2003

Entités Archéologiques recensées hors Zones de Présomption de Prescription Archéologique

N° dans la commune	Identification de l'EA
1	1350 / 83 127 0001 / SIGNES / PLANIER / / atelier de verrier / Moyen-âge classique
2	1435 / 83 127 0002 / SIGNES / LES MAULNES (GRAND MAOUNE) !! / DOMAINE DE LALAUZIERE / mausolée / Haut-empire
3	2289 / 83 127 0003 / SIGNES / Oppidum de Château-Panier / / oppidum / Second Age du fer
4	2290 / 83 127 0004 / SIGNES / Maulnes / Le Château Roux / bourg castral / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique ?
5	2291 / 83 127 0005 / SIGNES / Château du castrum de Châteaueux / / château fort / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge
6	2292 / 83 127 0006 / SIGNES / Taillane / L'Adrech des Fontêtes / bourg castral / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique
7	2293 / 83 127 0007 / SIGNES / Tête de L'Évêque (Envès) / / oppidum / Age du fer ?
8	2294 / 83 127 0008 / SIGNES / Le Turben / / habitat ? / Haut-empire ?
9	2295 / 83 127 0009 / SIGNES / CASTEOU MAOULIN (LA VAUCRETTE 1) / LA PANOUSE / éperon barré / Second Age du fer
10	2296 / 83 127 0010 / SIGNES / LA VAUCRETTE 2 // oppidum / Second Age du fer
11	4363 / 83 127 0011 / SIGNES / Sud de l'église Saint-Pierre / / habitat / Haut-empire
12	4362 / 83 127 0012 / SIGNES / PLACE SAINT JEAN / VILLAGE / sépulture / Gallo-romain
13	4364 / 83 127 0013 / SIGNES / Sources du Raby / Château Vieux / Haut-empire ? / mur
14	4365 / 83 127 0014 / SIGNES / PETIT PLAN / LA MALE GOUARGUE / occupation / Gallo-romain
15	4366 / 83 127 0015 / SIGNES / PETIT PLAN EST / LES FAISSES / occupation / Gallo-romain
16	4367 / 83 127 0016 / SIGNES / Taillane / / occupation / Gallo-romain
17	4368 / 83 127 0017 / SIGNES / PANEIROLES // occupation / Gallo-romain
18	4369 / 83 127 0018 / SIGNES / SERRE DE CLAVELLE / GORGES DE LA BASSE / occupation / Gallo-romain
19	4370 / 83 127 0019 / SIGNES / SERRE DE BLANC / LES ENFERS / habitat / Gallo-romain

N° dans la commune	Identification de l'EA
20	4371 / 83 127 0020 / SIGNES / Le Grand Péru / / habitat / Haut-empire - Haut moyen-âge
21	4372 / 83 127 0021 / SIGNES / Maoune (Petit Péru) / / habitat / sépulture / Haut-empire
22	4373 / 83 127 0022 / SIGNES / VALLON DES LEQUES // sépulture / Haut moyen-âge
23	4375 / 83 127 0023 / SIGNES / Le Mourven, Peire Sède / / habitat / Haut-empire
24	4376 / 83 127 0024 / SIGNES / CUQUES-PIERGAOU // occupation / Gallo-romain
25	4377 / 83 127 0025 / SIGNES / Chibron / / occupation / Gallo-romain
26	4378 / 83 127 0026 / SIGNES / BAUMES (LES) // occupation / Gallo-romain
27	4379 / 83 127 0027 / SIGNES / LES CROTTES // occupation / Gallo-romain
28	4385 / 83 127 0028 / SIGNES / LE MOURVEN (CHATEAURENARD) // occupation / Gallo-romain
29	4386 / 83 127 0029 / SIGNES / PETIT MOLNE / GRAND MAOUNE / occupation / Gallo-romain
30	4387 / 83 127 0030 / SIGNES / LA DAUMASSE // occupation / Gallo-romain ?
31	4388 / 83 127 0031 / SIGNES / CAMPAUVAS / LE LATAY / occupation / Gallo-romain
32	4389 / 83 127 0032 / SIGNES / LES LAUNES / / occupation / Gallo-romain
33	4390 / 83 127 0033 / SIGNES / A l'Église Saint-Victor (Grand Maoune) / / occupation / Gallo-romain
34	4391 / 83 127 0034 / SIGNES / PRIEURE SAINT PIERRE / / prieuré ? / Moyen-âge
35	4392 / 83 127 0035 / SIGNES / Chapelle Saint-Jean / / chapelle / Haut moyen-âge - Époque moderne ?
37	4395 / 83 127 0037 / SIGNES / LES COTTES / QUARTIER DE BARRIERE / habitat / Moyen-âge
38	4396 / 83 127 0038 / SIGNES / STATION SERVICE-L'ESPEIREGUIN // sépulture / Époque indéterminée
39	4397 / 83 127 0039 / SIGNES / Pont du Diable / / pont / Moyen-âge - Période récente ?
40	6678 / 83 127 0040 / SIGNES / Château du castrum / Signes / château fort ? / Moyen-âge
41	4398 / 83 127 0041 / SIGNES / SOURCE DU GAPEAU / COLLET DU GAPEAU / occupation / Age du fer
43	1048 / 83 127 0043 / SIGNES / Tumulus de Signes (Ouest de Vieux-Mounoï) / / tumulus / Age du bronze
44	4361 / 83 127 0044 / SIGNES / 1, RUE MARSEILLAISE / VILLAGE / habitat / Haut-empire
45	6667 / 83 127 0045 / SIGNES / PEY CHRISTIAN / / occupation / Gallo-romain
47	1163 / 83 127 0047 / SIGNES / Grotte du Vieux-Mounoï / / occupation / Paléolithique supérieur
48	6669 / 83 127 0048 / SIGNES / QUARTIER SAINT-PIERRE // occupation / Néolithique final
49	6665 / 83 127 0049 / SIGNES / LA GUICHARDE SUD // Époque contemporaine ? / four
50	6664 / 83 127 0050 / SIGNES / LA GUICHARDE NORD // Époque contemporaine ? / four
51	6663 / 83 127 0051 / SIGNES / GLACIERE DU LATAY // entrepôt / Époque moderne ?

N° dans la commune	Identification de l'EA
52	6662 / 83 127 0052 / SIGNES / GLACIERE DES GORGES DE LA BASSE // entrepôt / Époque moderne ?
53	6650 / 83 127 0053 / SIGNES / LE CLOS DES CLAPIERS // production de chaux / Époque contemporaine ?
54	6651 / 83 127 0054 / SIGNES / LE GRAND CLOS NORD // production de chaux / Époque contemporaine ?
55	6652 / 83 127 0055 / SIGNES / LE GRAND CLOS OUEST // production de chaux / Époque contemporaine ?
56	6653 / 83 127 0056 / SIGNES / DANJEAN // production de chaux / Époque contemporaine ?
57	6654 / 83 127 0057 / SIGNES / ATELIER CIRCUIT DU CASTELLET // production de chaux / Époque contemporaine ?
58	6655 / 83 127 0058 / SIGNES / CITERNE GEORGES ESPINASSE // production de chaux / Époque contemporaine ?
59	6656 / 83 127 0059 / SIGNES / ROUTE DE CHIBRON // production de chaux / Époque contemporaine ?
60	6657 / 83 127 0060 / SIGNES / PEYCAOU 1 // production de chaux / Époque contemporaine ?
61	6658 / 83 127 0061 / SIGNES / CANTE CIGALE // production de chaux / Époque contemporaine ?
62	6659 / 83 127 0062 / SIGNES / LE ROMANIL-CLOS DU PUIITS 1 // production de chaux / Époque contemporaine ?
63	6660 / 83 127 0063 / SIGNES / LA MARECAIRE 1 // production de chaux / Époque contemporaine ?
64	6661 / 83 127 0064 / SIGNES / CHEMIN FAISSES DE MONTRIEUX // production de chaux / Époque contemporaine ?
65	6597 / 83 127 0065 / SIGNES / LE PUIITS D'ENCASTRE-DANJEAN // Époque contemporaine ? / four
66	6598 / 83 127 0066 / SIGNES / LA PLAINE DES VACHES // Époque contemporaine ? / four
67	6599 / 83 127 0067 / SIGNES / LE PUIITS DES SIGNES // Époque contemporaine ? / four
68	6600 / 83 127 0068 / SIGNES / LES BIGOURETS // Époque contemporaine ? / four
69	6601 / 83 127 0069 / SIGNES / LE JAS DE LA BARILLIERE // Époque contemporaine ? / four
70	6602 / 83 127 0070 / SIGNES / LA BARILLIERE-PUIITS NEUF // Époque contemporaine ? / four
71	6603 / 83 127 0071 / SIGNES / LA BARILLIERE N-E // Époque contemporaine ? / four
72	6604 / 83 127 0072 / SIGNES / LA BARILLIERE EST // Époque contemporaine ? / four
73	6605 / 83 127 0073 / SIGNES / L'ELEPHANT // Époque contemporaine ? / four
74	6606 / 83 127 0074 / SIGNES / TURBEN S-E // Époque contemporaine ? / four
75	6607 / 83 127 0075 / SIGNES / LA DAUMASSE EST // Époque contemporaine ? / four
76	6608 / 83 127 0076 / SIGNES / LA DAUMASSE SUD // Époque contemporaine ? / four
77	6609 / 83 127 0077 / SIGNES / LE PEYCAOU // Époque contemporaine ? / four
78	6610 / 83 127 0078 / SIGNES / BASTIDE BASSE (LA) // Époque contemporaine ? / four
79	6611 / 83 127 0079 / SIGNES / LES ESPESSOLES // Époque contemporaine ? / four
80	6612 / 83 127 0080 / SIGNES / SAINTE BAUME-GORGES DE LA BASSE // Époque contemporaine ? / four

N° dans la commune	Identification de l'EA
81	6613 / 83 127 0081 / SIGNES / PEIRE-SEDE // Époque contemporaine ? / four
82	6614 / 83 127 0082 / SIGNES / LE ROMANIL // Époque contemporaine ? / four
83	6615 / 83 127 0083 / SIGNES / TURBEN EST // Époque contemporaine ? / four
84	6616 / 83 127 0084 / SIGNES / LE ROMANIL-CLOS DU PUITTS 2 // Époque contemporaine ? / four
85	6617 / 83 127 0085 / SIGNES / VALLON DE L'AVEN DES MORTS // Époque contemporaine ? / four
86	6618 / 83 127 0086 / SIGNES / FOUR DE CHATEAUVIEUX // Époque contemporaine ? / four
87	6625 / 83 127 0087 / SIGNES / LE PETARD // Époque contemporaine ? / four
88	6626 / 83 127 0088 / SIGNES / DANJEAN LE VIEUX // Époque contemporaine ? / four
89	6627 / 83 127 0089 / SIGNES / LE HAUT VALLON DES FAUVYS // Époque contemporaine ? / four
90	6628 / 83 127 0090 / SIGNES / SIOU BLANC // Époque contemporaine ? / four
91	6630 / 83 127 0091 / SIGNES / VALLON DU DESERTEUR // Époque contemporaine ? / four
92	6631 / 83 127 0092 / SIGNES / LA LEBRIERE // Époque contemporaine / four
93	6632 / 83 127 0093 / SIGNES / LES GACHES // Époque contemporaine ? / four
94	6633 / 83 127 0094 / SIGNES / LA MARECAIRE 2 // Époque contemporaine ? / four
95	6634 / 83 127 0095 / SIGNES / LE CABANON DE PELEGRIN // Époque contemporaine ? / four
96	6636 / 83 127 0096 / SIGNES / HAUT VALLON DE LA BARILLIERE // Époque contemporaine ? / four
97	6637 / 83 127 0097 / SIGNES / LES TROIS MARINS // Époque contemporaine ? / four
98	6638 / 83 127 0098 / SIGNES / HAUT VALLON DU DESERTEUR // Époque contemporaine ? / four
99	6639 / 83 127 0099 / SIGNES / L'ERABLE // Époque contemporaine ? / four
100	6640 / 83 127 0100 / SIGNES / LA PLAINE DES AMANDES // Époque contemporaine ? / four
101	6641 / 83 127 0101 / SIGNES / L'AVEN DE L'ETRIER // Époque contemporaine ? / four
102	6642 / 83 127 0102 / SIGNES / LES CUILLERETS // Époque contemporaine ? / four
103	6643 / 83 127 0103 / SIGNES / LE VALLON DU POIRIER // Époque contemporaine ? / four
104	6644 / 83 127 0104 / SIGNES / L'ABIME DES MORTS // Époque contemporaine ? / four
105	6645 / 83 127 0105 / SIGNES / VALLON DE CARNAVAL // Époque contemporaine ? / four
106	6647 / 83 127 0106 / SIGNES / BORNE GEODESIQUE 687 // Époque contemporaine ? / four
107	6648 / 83 127 0107 / SIGNES / LA DOLINE // Époque contemporaine ? / four
108	6649 / 83 127 0108 / SIGNES / FOUR A CADE DE PLANIER / / Époque contemporaine ? / four
109	6646 / 83 127 0109 / SIGNES / FOUR A CADE DU PLANIER / / Époque contemporaine ? / four

N° dans la commune	Identification de l'EA
110	9640 / 83 127 0110 / SIGNES / Abri des Demoiselles (ou du Haut Cauvet) / / occupation / Néolithique final - Age du bronze ancien
111	6666 / 83 127 0111 / SIGNES / LES MARQUANDS // Époque contemporaine ? / four
113	6671 / 83 127 0113 / SIGNES / PUITES D'ENCASTRE // occupation / Haut-empire
114	4380 / 83 127 0114 / SIGNES / L'Angélique (Faïsses de Montrieux) / / habitat ? / Haut-empire ?
116	4384 / 83 127 0116 / SIGNES / Puits Neuf / / occupation / Gallo-romain
117	32853 / 83 127 0117 / SIGNES / Croquefigues 1 / / Période récente / aire de battage
118	7182 / 83 127 0118 / SIGNES / Maoune / / occupation / Bas-empire - Bas moyen-âge
120	7184 / 83 127 0120 / SIGNES / Casteou Vidaou / / Époque indéterminée / mur
121	7185 / 83 127 0121 / SIGNES / HAUT LATAY (PANEYROLLES) // moulin à eau / Époque contemporaine ?
122	7186 / 83 127 0122 / SIGNES / HAUT LATAY (PONT DU DIABLE) // moulin à eau / Époque contemporaine ?
123	7187 / 83 127 0123 / SIGNES / MOULIN DE CHIBRON // moulin à eau / Époque contemporaine ?
124	7188 / 83 127 0124 / SIGNES / VIEUX MOULIN DU RABY // moulin à eau / Époque contemporaine
125	7189 / 83 127 0125 / SIGNES / BEAUPRE // moulin à eau / Époque contemporaine ?
126	7190 / 83 127 0126 / SIGNES / MOULIN DU GAPEAU // moulin à eau / Époque contemporaine ?
127	7191 / 83 127 0127 / SIGNES / LE FOULON // moulin à eau / Époque contemporaine ?
128	7192 / 83 127 0128 / SIGNES / PLACE SAINT JEAN 2 // moulin / Époque contemporaine
129	7193 / 83 127 0129 / SIGNES / LA GUICHARDE // Époque contemporaine ? / four
130	7194 / 83 127 0130 / SIGNES / CLOS DES CLAPIERS 2 // Époque contemporaine ? / four
131	7195 / 83 127 0131 / SIGNES / LE CASTELLAS // Époque contemporaine ? / four
132	7196 / 83 127 0132 / SIGNES / TORREL EST // Époque contemporaine ? / four
133	7197 / 83 127 0133 / SIGNES / TORREL OUEST // Époque contemporaine ? / four
134	32854 / 83 127 0134 / SIGNES / Croquefigues 3 et 4 / / charbonnière / production de chaux / Période récente
135	7215 / 83 127 0135 / SIGNES / CLOS DES CLAPIERS 3 // habitat pastoral / Époque moderne ?
136	10446 / 83 127 0136 / SIGNES / ABRI DE LA MARSEILLAISE / BAS-CAUVET / Néolithique final / paroi ornée
137	14662 / 83 127 0137 / SIGNES / ABRI DU JAS DU MURIER/AGNIS !! // Époque moderne - Époque contemporaine / enclos
138	10753 / 83 127 0138 / SIGNES / CASTELLAS DE MAURIN // occupation / Néolithique
139	15010 / 83 127 0139 / SIGNES / Abri de la Bergerie des Maigres / / occupation / Néolithique ancien
140	32855 / 83 127 0140 / SIGNES / Croquefigues 27 / / production de chaux / Période récente
141	21514 / 83 127 0141 / SIGNES / Château-Panier / / occupation / Premier Age du fer

N° dans la commune	Identification de l'EA
142	20831 / 83 127 0142 / SIGNES / Grotte du Vieux-Mounoï / / occupation / Mésolithique
143	20832 / 83 127 0143 / SIGNES / Grotte du Vieux-Mounoï / / occupation / Néolithique ancien
144	20833 / 83 127 0144 / SIGNES / Grotte du Vieux-Mounoï / / habitat / sépulture / Néolithique moyen
145	20834 / 83 127 0145 / SIGNES / Grotte du Vieux-Mounoï / / occupation / Age du bronze ancien - Age du bronze moyen
146	20835 / 83 127 0146 / SIGNES / Grotte du Vieux-Mounoï / / bergerie / Gallo-romain - Période récente
147	32856 / 83 127 0147 / SIGNES / Croquefigues 29 / / production de chaux / Époque moderne - Époque contemporaine
148	32857 / 83 127 0148 / SIGNES / Croquefigues 41 / / charbonnière / Période récente
149	22827 / 83 127 0149 / SIGNES / QUARTIER SAINT-PIERRE // occupation / Premier Age du fer
150	22828 / 83 127 0150 / SIGNES / QUARTIER SAINT-PIERRE // Gallo-romain / construction
151	23657 / 83 127 0151 / SIGNES / Abri des Demoiselles (ou du Haut Cauvet) / / bergerie / Époque moderne
155	23915 / 83 127 0155 / SIGNES / ABRI DE LA MARSEILLAISE / BAS-CAUVET / bergerie / Époque moderne
156	25223 / 83 127 0156 / SIGNES / Abri de la Bergerie des Maigres / / habitat / Néolithique final - Age du bronze ancien
157	32858 / 83 127 0157 / SIGNES / Croquefigues 42 / / charbonnière / Période récente
158	25225 / 83 127 0158 / SIGNES / Abri de la Bergerie des Maigres / / occupation / Gallo-romain - Période récente
159	32871 / 83 127 0159 / SIGNES / Croquefigues 12 / / voie / Période récente
160	25227 / 83 127 0160 / SIGNES / Bergerie des Maigres / / bergerie / Époque moderne - Époque contemporaine
161	22231 / 83 127 0161 / SIGNES / Église Saint-Pierre / / caveau / Époque moderne
162	22232 / 83 127 0162 / SIGNES / SERRE DE BLANC / LES ENFERS / Époque moderne ? / enclos
163	35472 / 83 127 0163 / SIGNES / Église du castrum de Châteauneuf / / Gallo-romain / autel
164	22236 / 83 127 0164 / SIGNES / LE MOURVEN (CHATEAUNEUF) // Époque indéterminée / puits
166	35698 / 83 127 0166 / SIGNES / Croquefigues 21 / / charbonnière / Période récente
167	35699 / 83 127 0167 / SIGNES / Croquefigues 22 / / charbonnière / Période récente
168	35700 / 83 127 0168 / SIGNES / Croquefigues 32 / / charbonnière / Période récente
169	36958 / 83 127 0169 / SIGNES / Fondrière de Mourven / / occupation ? / Néolithique - Age du fer ?
171	22243 / 83 127 0171 / SIGNES / SOURCE DU GAPEAU / COLLET DU GAPEAU / habitat / Gallo-romain
172	22244 / 83 127 0172 / SIGNES / SOURCE DU GAPEAU / COLLET DU GAPEAU / sépulture / Gallo-romain
173	22230 / 83 127 0173 / SIGNES / 1, RUE MARSEILLAISE / VILLAGE / habitat / Bas moyen-âge
174	22937 / 83 127 0174 / SIGNES / Église Saint-Victor (Grand Maoune) / / église / Moyen-âge
176	31830 / 83 127 0176 / SIGNES / Tête de l'Évêque / / atelier de verrier / Moyen-âge classique

N° dans la commune	Identification de l'EA
178	29191 / 83 127 0178 / SIGNES / Église du castrum de Châteauvieux / / église / chapelle / Moyen-âge classique - Époque contemporaine ?
179	29192 / 83 127 0179 / SIGNES / Castrum de Châteauvieux / / bourg castral / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge
180	29469 / 83 127 0180 / SIGNES / Enceinte médiévale de Signes - Parcelle 173 / / Moyen-âge / tour
181	29470 / 83 127 0181 / SIGNES / Église Saint-Pierre / / église / Moyen-âge classique - Époque contemporaine ?
182	32779 / 83 127 0182 / SIGNES / Croquefigues 6 (Apié) / / production alimentaire végétale / Époque contemporaine
183	33986 / 83 127 0183 / SIGNES / Sud de l'église Saint-Pierre / / Second Age du fer / fosse
184	35152 / 83 127 0184 / SIGNES / Vallon de la Caou / / habitat / Gallo-romain

Entités Archéologiques recensées sur des communes périphériques

35	34740 / 83 077 0035 / MEOUNES-LES-MONTRIEUX / Les Tirassades (006) / / charbonnière / habitat / Époque contemporaine
45	34750 / 83 077 0045 / MEOUNES-LES-MONTRIEUX / Les Tirassades (025,026) / / division du territoire / Époque contemporaine

Annexes n° 4 : Zones soumises aux risques incendies : prescriptions relatives aux accès et voirie.

⊙ Zone AU.

✦ 1. 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 m, bande de stationnement exclues ;
 - ▶ Force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes ;
 - ▶ Rayon intérieur minimum, $R = 11$ m ;
 - ▶ Surlargeur, $S = 15/R$ 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 de la zone urbanisés. S'il n'existe pas de constructions contigües, 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 m bande de stationnement exclues ;
 - ▶ Ces voiries seront de préférence à double issue ;
 - ▶ Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 m 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 ;
 - ▶ Surlargeur, $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
 - ▶ Hauteur libre au-dessus de la voie 3,5 m ;
 - ▶ 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 de l'unité foncière.

✦ Défense en eau.

- Toutes les zones, seront équipées de poteaux d'incendie répondant aux normes NFS 61-213, installés conformément à la norme NFS 62-200 et possédant un débit nominal de 60 m³/h sous une pression de 1 Bar.
- Toute construction devra s'en trouver éloignée de 200 mètres au plus.

✦ 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.

✦ Zone AU1b de Cancerrilles.

- Les activités de restauration et d'hébergement prévues dans cette zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques feux de forêt.
- Les équipements en matière de défense incendie et les accès devront répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessus. Un débroussaillage porté à 100 mètres devra être réalisé conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006. Les projets d'agrandissement et d'extension ainsi que toutes nouvelles implantations devront être validés par les services d'incendie et de secours.

✦ Zone AU2b de Beaupré.

- Cette zone est destinée à recevoir un établissement thermal ainsi que différents types d'hébergement hôtelier.
- La proximité d'un important massif boisé devra être prise en compte dans l'implantation de cet établissement mais également dans la mise en place des équipements de défense et de protection incendie. Les services d'incendie et de secours devront être obligatoirement consultés dès la mise en oeuvre de ces projets.

⊙ Zone U.

- La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :
 - ▶ De la mise en place de poteaux d'incendie normalisés ;
 - ▶ De la mise en oeuvre des élargissements de voirie conformément aux emplacements réservés prévus à cet effet ainsi qu'à la mise au gabarit minimum de 4 mètres des voies ne possédant pas cette largeur ;
 - ▶ Du maillage des voies en supprimant des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
 - ▶ De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
 - ▶ Du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

⊙ Zones A et 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 oeuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n°465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.
- 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, point d'eau...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.