

Rians



PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT – pièce écrite *Document n°4.1.1*

PLU **approuvé** par délibération du Conseil municipal du :

21 février 2018

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du



Note à l'attention du lecteur :

Pour faciliter la lecture et repérer les modifications effectuées dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU :

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Rouge et rayé | Eléments supprimés. |
| Rouge et surligné de jaune | Eléments ajoutés. |

Nota : Ces indications sont destinées au public, au commissaire enquêteur, aux élus et aux personnes publiques associées. Elles n'apparaîtront plus après approbation de la procédure.

Table des matières

| | |
|--|------------|
| Titre : 1 Dispositions générales..... | 4 |
| Titre : 2 Dispositions applicables aux zones urbaines..... | 18 |
| Zone Ua..... | 19 |
| Zone Ub..... | 34 |
| Zone Uc..... | 45 |
| Zone Ud..... | 56 |
| Zone Ue..... | 63 |
| Titre : 3 Dispositions applicables aux zones A Urbaniser..... | 72 |
| Zone 1AU..... | 73 |
| Zone 1AUpv..... | 87 |
| Zone 2AU..... | 92 |
| Titre : 4 Dispositions applicables aux zones agricoles..... | 95 |
| Zone A..... | 96 |
| Titre : 5 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières..... | 107 |
| Zone N..... | 108 |
| STECAL Npv..... | 118 |
| STECAL Nx..... | 123 |

Consultez également les **documents réglementaires** suivants :

- Le document 4.1.2 : Annexes au règlement, lesquelles comprennent : un lexique, des schémas explicatifs, des arrêtés préfectoraux, etc....
- Le document 4.1.3 : liste des emplacements réservés
- Le document 4.1.4 : liste des secteurs de mixité sociale
- Le document 4.1.5 : liste des changements de destination autorisés en zones A et N
- Le document 4.1.6 : liste du patrimoine à protéger
- **Le document 4.1.7 : Règlement « inondation potentielle par ruissellement »**
- Les documents réglementaires graphiques 4.2 :
 - 4.2.1 : loupe village
 - 4.2.2 : plan nord
 - 4.2.3 : plan sud
 - 4.2.4 : plan des réseaux d'eau potable
 - 4.2.5 : plan des réseaux d'assainissement
 - 4.2.6 : plan des servitudes d'utilité publique
 - **4.2.7 : EXZECO 100 : emprise potentiellement inondable**

Titre : 1 Dispositions générales

Article 1 : Préambule

Les pièces réglementaires du **PLU de Rians** comprennent les documents suivants :

- ✓ Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites réglementaires :
 - Document n°4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
 - Document n°4.1.2 : les annexes au règlement. Celles-ci comportent notamment un lexique des termes utilisés dans le présent règlement, des schémas, des arrêtés préfectoraux, et des préconisations architecturales ou paysagères.
 - Document n°4.1.3 : la liste des emplacements réservés à la Collectivité.
 - Document n°4.1.4 : la liste des secteurs de mixité sociale.
 - Document n°4.1.5 : la liste des constructions autorisées à changer de destination, en zone A.
 - Document n° 4.1.6 : la liste du patrimoine identifié à protéger.
- ✓ Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 : l'ensemble des pièces graphiques réglementaires (zonages).

Article 2 : Régime applicable

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le présent document est élaboré selon les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Cependant, pour plus de lisibilité, les références aux articles du code de l'urbanisme sont celles du code de l'urbanisme en vigueur.

Article 3 : Champ d'application territoriale du plan

Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Rians**.

Article 4 : Portée générale du règlement

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

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

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Article 5 : Structure du règlement

Le règlement comprend 5 titres :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Titre 5 : Annexes au règlement

Les titres 2 à 5 comprennent chacun les 16 articles suivants :

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

Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (*Disposition abrogée*)

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 des constructions 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

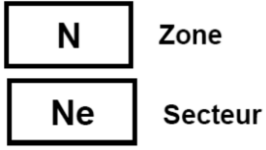
Article.14 : Coefficient d'occupation du sol (*Disposition abrogée*)

Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 6 : Division du territoire en zones et documents graphiques

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.


| Intitulé | Exemple de représentation graphique |
|---|--|
| Délimitation des zones U, AU, A et N définis par l'article R151-17 du code de l'urbanisme |  |

Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. « documents n°4-2, documents graphiques »).

Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (cf. ci-après). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique, conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

Article 7 : Des Emplacements Réservés (ER)

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont listés dans le document règlementaire 4.1.3.

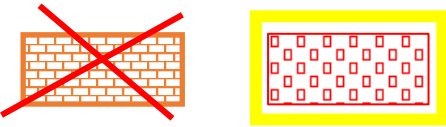
| Intitulé | Représentation graphique |
|--|---|
| Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme |  |

Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme.

➔ **Le document 4.1.3 du PLU liste ces emplacements réservés, en détail l'objet et définit le bénéficiaire.**

Article 8 : Identification des secteurs de mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont numérotés et listés dans le document règlementaire 4.1.4. Ils sont représentés graphiquement sur les plans de zonage, documents graphiques 4.2.


| Intitulé | Représentation graphique |
|---|--|
| Secteurs de mixité sociale définis par l'article L151-15 du code de l'urbanisme |  |

L'article L151-15 du code de l'urbanisme dispose : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des *secteurs* dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

➔ **Le document 4.1.4 du PLU liste ces S.M.S.**

Article 9 : Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

| Intitulé | Représentation graphique |
|--|---|
| Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination définis par l'article R151-35° du code de l'urbanisme |  |

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés et identifiés aux documents graphiques.

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation doivent conserver la volumétrie existante, aucune extension ne sera autorisée.

Pour toute demande de changement de destination, l'accessibilité des bâtiments doit permettre aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique. Les voies circulables et utilisables par les engins de services de secours et de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques de portance et de géométrie permettant leur circulation répondant aux caractéristiques définies par le SDIS 83 (se référer aux prescriptions du SDIS en annexe du règlement, document 4.1.2 du PLU).


Les véhicules doivent pouvoir aisément faire demi-tour, via une aire de retournement répondant aux caractéristiques définies par le SDIS 83.

Les bâtiments doivent être défendus par des équipements adaptés au risque à défendre, répondant aux caractéristiques définies par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017.

➔ **Le document 4.1.5 du PLU liste et identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et précise les nouvelles destinations autorisées.**

Article 10 : Des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

L'article L151-19 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».


| Intitulé : | Représentation graphique |
|--|---|
| Identifie et localise le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme |  |

L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...)3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

→ **Le document 4.1.6 du PLU liste le patrimoine à protéger.**

Article 11 : Identification et localisation des éléments de paysage

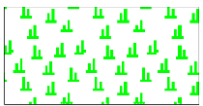
L'article L151-19 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

| Intitulé : | Représentation graphique |
|---|---|
| Identifie et localise le patrimoine paysager à protéger et à conserver, défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme : alignements d'arbres à conserver |  |

→ **Le document 4.2 du PLU identifie graphiquement les alignements d'arbres à conserver.**

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

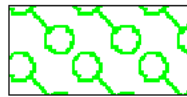
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

| Intitulé : | Représentation graphique |
|---|---|
| Identifie et localise le patrimoine paysager à protéger et à conserver, défini par l'article R151-43 du code de l'urbanisme : terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine |  |

→ **Le document 4.2 du PLU identifie graphiquement des terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.**

Article 12 : Les Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver


Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont l'article L151-23 du code de l'urbanisme), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

| Intitulé | Représentation graphique |
|--|---|
| Espaces boisés classés définis par l'article R151-31 du code de l'urbanisme |  |

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU).

Article 13 : Périmètre de protection des sites du massif de Concors

L'article R151-1 du code de l'urbanisme précise que « les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

| Intitulé | Représentation graphique |
|--|---|
| Périmètre de protection des sites du Massif du Concors |  |


Par décret du 23 août 2013, 16 812 hectares du massif de Concors ont été classés sur 10 communes au Nord de la montagne Sainte-Victoire.

Aucune disposition liée à ce périmètre n'est réglementée dans le présent règlement écrit.

Les dispositions des articles L341-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent.

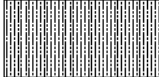
Article 14 : Périmètre de hauteur différenciée

L'article R151-1 du code de l'urbanisme précise que « les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

| Intitulé | Représentation graphique |
|---|--|
| Périmètre de hauteur différenciée, à l'égout du toit et hors vide sanitaire |  |


Article 15 : Emprise maximale de construction

L'article R151-1 du code de l'urbanisme précise que « les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

| Intitulé | Représentation graphique |
|----------------------------------|---|
| Emprise maximale de construction |  |

Article 16 : Ilot de diversité commerciale


L'article R151-37 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU puisse « Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ».

| Intitulé | Représentation graphique |
|-------------------------------|---|
| Ilot de diversité commerciale |  |

Les règles d'urbanisme concernant ces prescriptions graphiques réglementaires sont énoncées en zone Ua.

Article 17 : EXZECO 100 : emprise potentiellement inondable

L'article R101-2 du code de l'urbanisme prévoit que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »

| Intitulé | Représentation graphique |
|-----------------------------------|---|
| Emprise potentiellement inondable |  |

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone du PLU concernée. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Article 18 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.

Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

Article 19 : Autorisations d'urbanisme

Rappel aux pétitionnaires : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération prise par le conseil municipal ;
- ✓ Dans le cas d'une modification de la façade, les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
- ✓ Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU).
- ✓ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Article 20 : Les divisions

Conformément à l'article L115-3, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

Article 21 : Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

Conformément au décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation ; la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat, si la commune a pris une délibération en ce sens.

Article 22 : ~~Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général~~

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

Les ouvrages techniques (tels que les canalisations du tout à l'égout, d'eau potable, d'électricité...) privés ou publics, doivent rester accessibles, en conséquence aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur leurs tracés qu'il convient de maintenir en espace vert.

Article 23 : Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)

Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).

Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. Annexes Générales, document n°5 du PLU).

Article 24 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux Documents graphiques du règlement (documents n°4-2 du PLU) et listées au sein des Annexes Générales (documents n°5 du PLU).

Article 25 : Conservation des eaux potables et minérales

A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées.

Article 26 : Eau et assainissement

Eau potable

- ✓ Article R2224-22 du code général des collectivités territoriales « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- ✓ Article L1321-1 du code de la santé publique « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ». 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 est soumise à autorisation préfectorale.
- ✓ Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Assainissement

- ✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- ✓ En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- Dans ce cas le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
- Toute construction doit être implantée à plus de 5 mètres de l'installation d'assainissement non collectif.
- Une distance minimale de 3 mètres doit être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).
- Le système d'assainissement non collectif doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
- ✓ L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
- ✓ Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites. Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- ✓ Le raccordement des gouttières au réseau d'assainissement est interdit.

Article 27 : Conservation des espèces protégées

Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

Article 28 : Règlements des lotissements

Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

Article 29 : Reconstruction à l'identique

Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (...). »

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Article 30 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs :

En zones A et N, la restauration des cabanons et des ruines est autorisée à la triple condition :

- ✓ Qu'ils possèdent l'essentiel des 4 murs porteurs ainsi que la toiture,
- ✓ Qu'ils possèdent un intérêt architectural ou patrimonial,
- ✓ Et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, sans changement de destination.

En aucun cas leur changement de destination n'est autorisé.

Article 31 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »

Article 32 : Motifs de de prescriptions spéciales

Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article 33 : Constructions existantes

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit des constructions « existantes à la date d'approbation du PLU ».

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale (cf. lexique).

Article 34 : Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- ✓ Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
- ✓ Elle doit être limitée.
- ✓ Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 35 : Protection du patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à la DRAC.

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz

21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Article 36 : Protection contre le bruit des transports terrestres

Consulter les annexes du Règlement, document n°4.1.2 du PLU.

Article 37 : Le débroussaillage et le Défrichement

- ~~a) Le débroussaillage : la réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, et l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en (cf. annexes au présent règlement).~~
- ~~b) Le défrichement : Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'un examen « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.~~
- ~~Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.~~

Le défrichement : « opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière » est soumise à autorisation.

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

Article 38 : Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le débroussaillage (ou débroussaillage) consiste à limiter les risques de propagation d'incendie dans des zones exposées en matière d'incendie (en pratique, aux abords des forêts) et facilite l'intervention des sapeurs-pompier. L'opération consiste à réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchage, feuilles...) pouvant prendre feu et de propager un incendie aux habitations. Il peut s'agir par exemple d'élaguer les arbres ou arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe (branchage, herbe...).

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. La cartographie d'application de la DECI et l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire

et maintien en état débroussaillé sont annexés au règlement (se référer aux annexes au règlement-document 4.1.2 du PLU).

Article 39 : Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

La commune a pris son arrêté de DECI le 21 janvier 2021.

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié conformément à l'arrêté Préfectoral n°2017/01-004 du 08/02/2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (se référer aux annexes au règlement-document 4.1.2 du PLU).

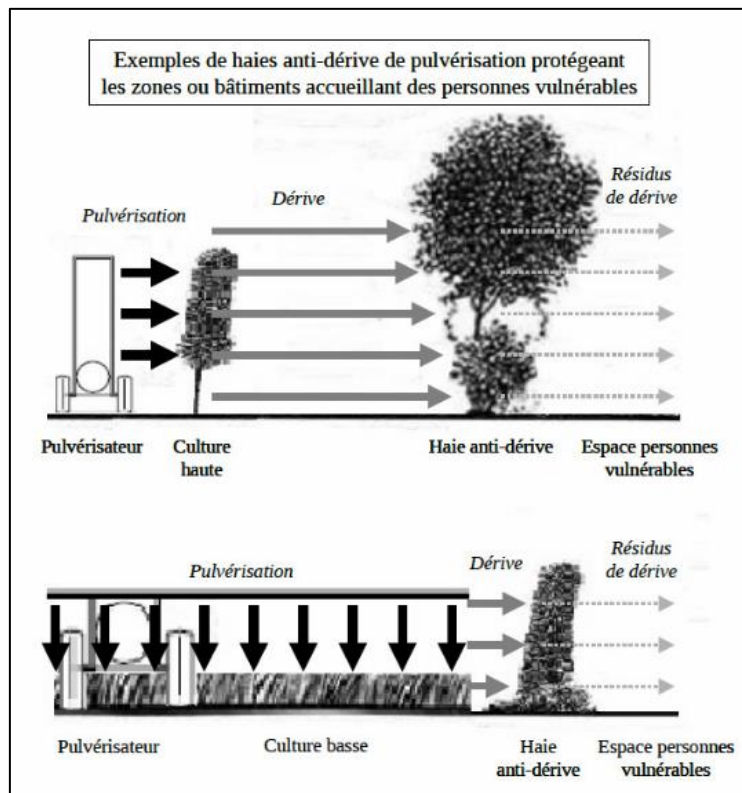
Article 40 : Plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier

Depuis 2005, la Communauté de communes est compétente pour la mise en œuvre d'un PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagements Forestiers). Les ouvrages DFCI retenus par le PIDAF sont autorisés dans toutes les zones du PLU.

Article 41 : Haies anti-dérive

Conformément à l'article L253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles accueillant une construction destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD...) et limitrophes d'une zone agricole : ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une **haie anti-dérive** positionnée dans l'emprise de la zone constructible et implantée en limite séparative de la zone agricole sur une largeur d'environ 5 mètres.

Exemple ci-dessous :



Source : actu-environnement.com

Article 42 : Règles parasismiques

Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de L'échelle MSK. La commune est classée en zone de sismicité **3 (sismicité modérée)** par le décret du 22 octobre 2010 définissant

les zones de sismicité du Var. De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- ✓ catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- ✓ catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- ✓ catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
- ✓ catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

| Catégorie | Description : |
|-----------|---|
| I | Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée. |
| II | Habitations individuelles Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes Parcs de stationnement ouverts au public |
| III | ERP de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Établissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Établissements scolaires |
| IV | Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques. |

Remarques : Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue. Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

Application de l'Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. Certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

| | Zone de sismicité : | Catégorie : | | | |
|---------|----------------------------|-----------------|--|--|--|
| | | I | II | III | IV |
| | Zone 1 Aléa très faible | Aucune exigence | Aucune exigence | Aucune exigence | Aucune exigence |
| | Zone 2 Aléa faible | Aucune exigence | Aucune exigence | Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$ |
| Rians ⇒ | Zone 3 Aléa modéré | Aucune exigence | Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$ |
| | Zone 4 Aléa moyen | Aucune exigence | Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$ |

Ces dispositions s'appliquent : aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment. Les règles PS-MI « Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

Article 43 : Retrait/gonflement des argiles

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (consultable sur le site internet Géorisques) a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

La carte d'exposition qualifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- ✓ A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au retrait/gonflement des argiles se traduit dans le code de la construction et de l'habitation des techniques

constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte aux retrait gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Article 44 : Prise en compte du risque vectoriel /Moustiques

La conception de certains ouvrages peut permettre d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes dans les équipements et constructions, par exemple les toitures plates et les terrasses ne doivent pas être propices à la stagnation de l'eau (planéité, pente suffisante, ...).

Les écoulements d'eau doivent être facilités (entretien des équipements).

Certaines bonnes pratiques contribuent également à la lutte :

- Pose verticale de coffrets techniques,
- Étanchéité des regards,
- Bassins de récupération des eaux hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires...).

Titre : 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Zone Ua

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Ua représente principalement la délimitation du centre-ville, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, leurs annexes, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Article Ua : 1 Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Ua. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
- ✓ Les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- ✓ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de toute nature supérieur à trois mois (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- ✓ Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
- ✓ Les abris de jardin dans un autre matériau que le bois
- ~~✓ La transformation des garages existants, en habitation, est interdite.~~

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- ✓ Les abris de jardin en bois sous condition que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que la hauteur soit inférieure à 3,5 mètres au faitage.
- ✓ Le changement de destination et d'affectation des constructions est autorisé sans obligation de réalisation de stationnement et à condition de respecter l'article Ua 1.

Mesures en faveur de la préservation du potentiel commercial du centre-ville :

- ✓ Dans les îlots de diversité commerciale, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places de « Posteuil haut » et « Posteuil bas » n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces ou d'artisanat, d'équipements publics, et d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage.

Mesures en faveur de la production de logements à caractère social :

- ✓ Pour tout projet d'au moins 10 logements : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
- ✓ Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.
- ✓ Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.
⇒ Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».

Mesures en faveur de la protection patrimoniale :

- ✓ Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.
- ✓ Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci.

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

■ **Accessibilité et desserte des terrains**

- ✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.2 du PLU)

■ **Accès**

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ✓ 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.
- ✓ Au-delà d'un logement sur la même unité foncière, un seul accès collectif sera autorisé depuis le domaine public.
- ✓ En cas de création de garages collectifs : une seule entrée collective sera autorisée depuis le domaine public.
- ✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ **Voirie**

- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.
- ✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, **ainsi les impasses d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être équipées d'une aire de retournement réglementaire (confère schéma des aires de retournement en annexe au règlement- document 4.1.2)**. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- ~~✓ Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.~~
- ✓ Une autorisation d'urbanisme 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.

Article Ua : 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau potable

- ✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

■ Assainissement

- ✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

■ Eaux pluviales

- ✓ Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (**confère document 4.17 du PLU**).
- ✓ Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- ✓ Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- ✓ Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- ✓ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- ✓ La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

■ Eaux de piscines

- ✓ Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- ✓ Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

■ Citernes

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ Soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ Soit enterrées.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

- ✓ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- ✓ Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- ✓ Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- ✓ Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article Ua : 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ua : 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Les constructions doivent être édifiées :

- ✓ Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- ✓ Soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes ;
- ~~✓ à 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.~~
- ✓ Les remises existantes devront conserver leur alignement à la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

- ✓ De reconstructions sur emprises préexistantes ;
- ✓ D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
- ✓ Des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua : 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ✓ Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- ✓ La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- ✓ Les piscines couvertes ou non seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.
- ✓ Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **2 mètres de l'axe du bord** des ruisseaux et canaux existants ou à créer.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- ✓ ~~La construction des annexes, abris de jardins et garages sont autorisés~~ Les constructions sont autorisées en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas **3,50 mètres au faitage à l'égout du toit** et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser **7 mètres** au total.
- ✓ La construction de garages sera à privilégier en limites séparatives.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua : 9 **Emprise au sol des constructions**

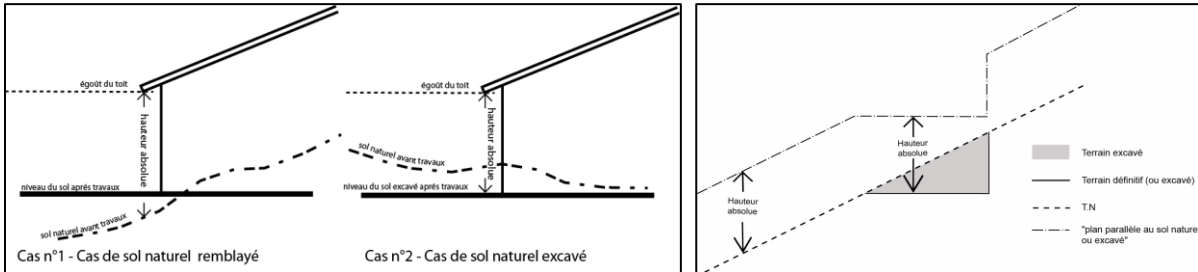
Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua : 10 **Hauteur maximale des constructions**

■ **Conditions de mesure de la hauteur autorisée**

Tout point de la construction à l'égoût 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.



■ **Hauteur maximale autorisée**

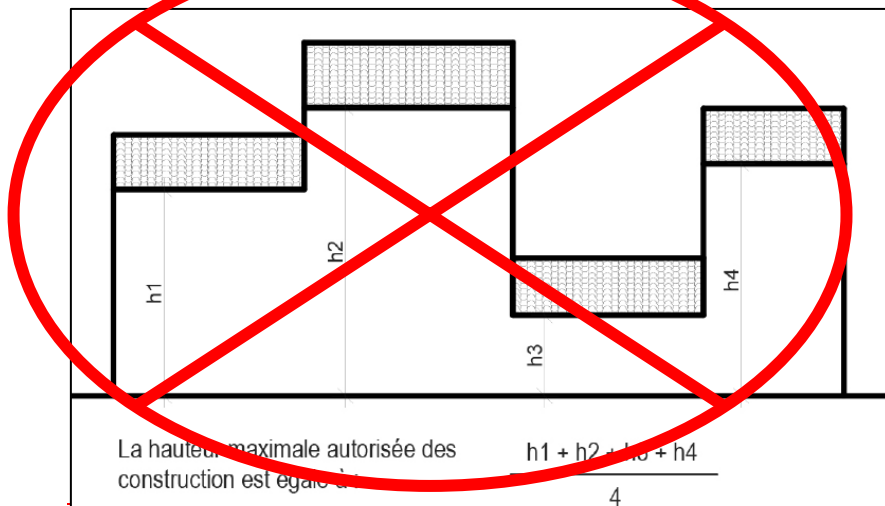
✓ — La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot, sans dépasser :

- La hauteur mitoyenne la plus élevée,
- Et dans tous les cas, la hauteur absolue de **12 mètres**.

Définition du front bâti de l'îlot : ensemble continu de constructions à l'alignement des voies, entre 2 ruptures constituées par des voies ou espaces publics. Le bâti existant, objet du projet ou permis, n'est pas compté, de même que les annexes et les clôtures des jardins.

✓ — En cas d'immeubles traversant donnant sur 2 rues : il sera appliqué la règle la plus restrictive.
 ⇒ Voir la règle de calcul ci-après :

La hauteur maximale autorisée - règle de calcul



✓ En limite d'une voie ouverte à la circulation publique et répondant aux règles minimales de desserte et de sécurité :

La hauteur doit être au maximum égale à la hauteur de la construction limitrophe la plus élevée, sans toutefois dépasser **12 mètres à l'égoût du toit**, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation.

En cas d'absence de construction non mitoyenne (îlot constitué d'un seul bâti) la hauteur est limitée à **9 mètres à l'égoût du toit**.

- ✓ Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique et qui répond aux règles minimales de desserte, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
- ✓ La hauteur des constructions en limite séparative est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.
- ✓ La hauteur des constructions en limite d'une voie privée ou ne répondant pas aux conditions minimales de desserte et de sécurité est limitée à 7 m à l'égout du toit.

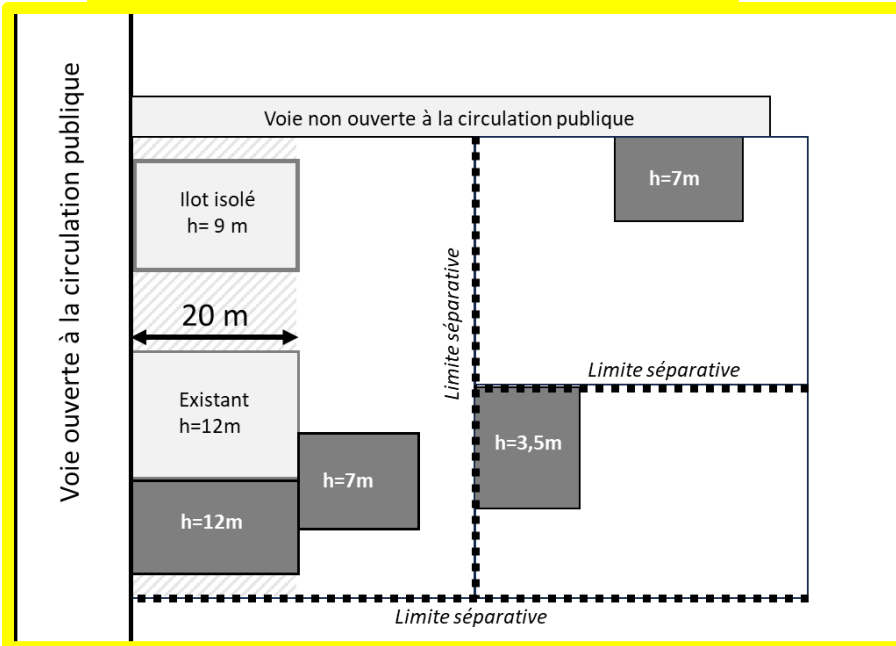
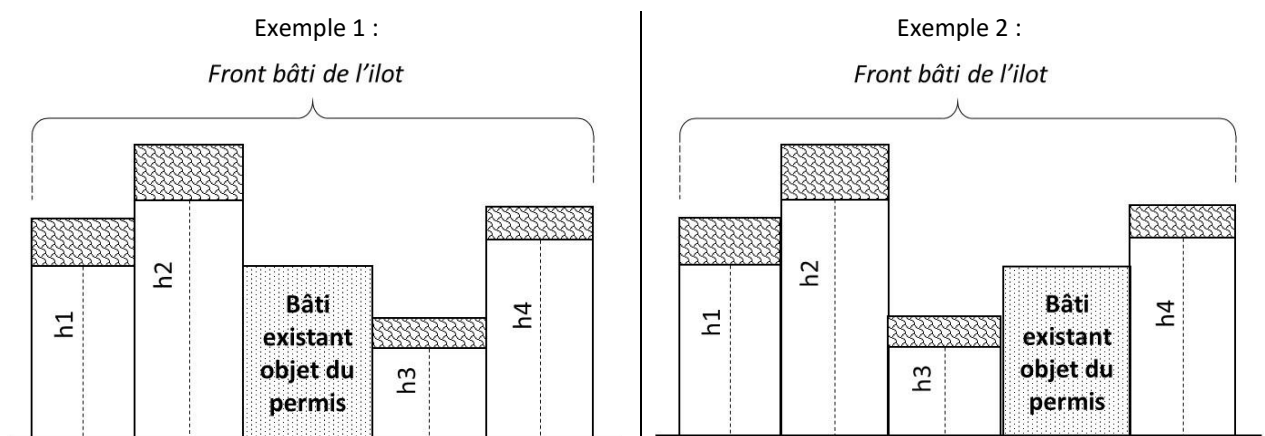


Schéma explicatif de l'article Ua10

- ✓ **Disposition particulière**
Une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions d'une séquence le long d'une voie ou d'un espace public.
Dans ce cas, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'ilot.
- ✓ **Définition du front bâti de l'ilot** : ensemble continu de 4 constructions minimum, 8 constructions maximum, à l'alignement des voies, entre 2 ruptures constituées par des voies ou espaces publics. Le bâti existant, objet du projet ou permis, n'est pas compté, de même que les annexes et les clôtures des jardins. En cas d'immeubles traversant donnant sur 2 rues, il sera appliqué la règle la plus restrictive.
Voir schéma suivant :



La hauteur maximale autorisée des constructions est égale à :

$$\frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

- ✓ Des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou selon la teneur du projet, sans toutefois dépasser de 1m les hauteurs autorisées et dans la limite de 12m.
- ✓ N'est pas soumis à cette règle :
 - La reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Dans le cas où l'ilot n'est constitué que d'un immeuble, il ne peut pas se surélever.
 - Les constructions dont le permis de construire a été accordé avant l'approbation du PLU pour lesquelles la hauteur est supérieure à 12 m sans pour autant dépasser 13m à l'égout du toit.

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

■ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

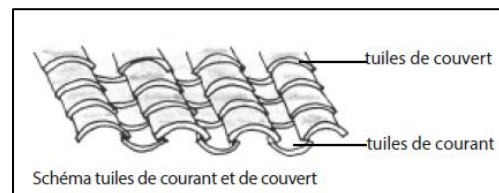
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ Dispositions particulières

✓ Toitures

- Les toitures sont simples, à 1, 2, 3 ou 4 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27° et 35°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées).
- La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre ⇒
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.



- Les plaques de type PST sont autorisées sous réserve de pose de tuiles sur le couvert.

✓ Faîtage

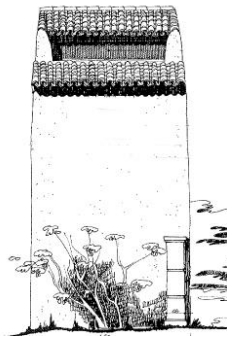
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

✓ Débords de la couverture

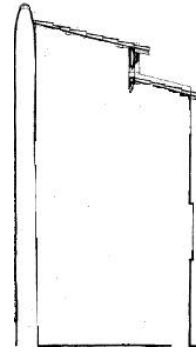
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.

✓ **Toitures et terrasses**

- Sont autorisés les « pigeonniers » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre).



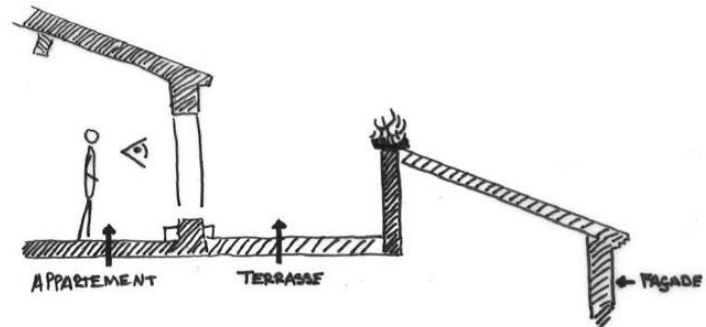
Coupe façade



Coupe en travers

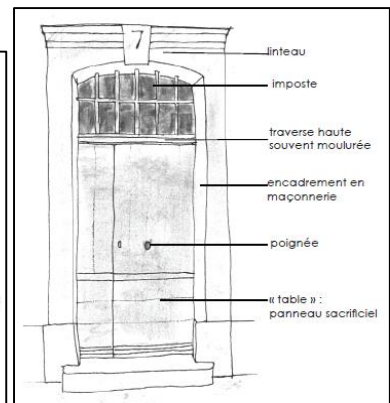
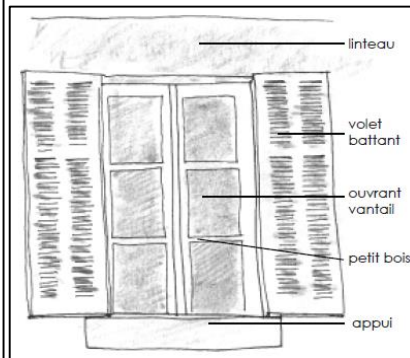
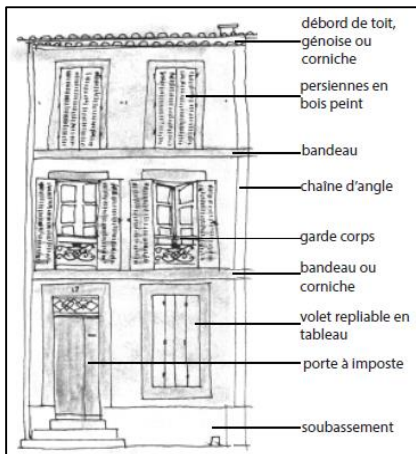
- Sont également autorisés les « souleillados » ou « terrasses tropéziennes » incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage.
- La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

- En cas bâti étroit (c'est-à-dire inférieure ou égale à 4 mètres), la surface ouverte devra être en retrait d'au moins 50 cm par rapport au nu de la façade et 50 cm par rapport au faîtage.



- La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus d'un quart de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus. (cf. schéma ci-contre).

✓ **Ouvertures**



Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Les portes anciennes des maisons du centre-ville et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.

Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Cas particuliers des façades situées en rez-de-chaussée des constructions à destination d'habitation :

- Les agrandissements de plus de 20% des ouvertures et des baies existantes en largeur (portes, fenêtres) sont interdits ;
- Dans le cas de la transformation d'une porte de remise ou de garage existante en porte d'entrée, une réhausse de la porte d'entrée de minimum 20 cm par rapport au trottoir ou à la rue est obligatoire.
- Seuls sont autorisés les escaliers en pierre, sans empiéter sur le domaine public.

✓ **Balcons**

Les balcons sont interdits.

✓ **Enduits et revêtements**

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie**.

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit **lisse** à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché.

La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre.

Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade.

Le soubassement doit être d'un ton différent **et plus soutenu**.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées **dans la mesure du possible**.

✓ **Couleurs**

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le centre-ville, quelques principes doivent être appliqués :

- Alternier les couleurs,
- Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins **ou face à face**,
- Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du centre-ville, et le blanc pur sont à proscrire.

✓ **Boiseries des fenêtres et volets**

Les huisseries cintrées ou d'équerre en bois peint avec meneaux seront conservées ;

Compter en principe 3 ou 4 carreaux sur la hauteur pour les fenêtres.

Pour les plus anciennes menuiseries préférer les petits carreaux à la française et conserver les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent.

Les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer, dans la mesure du possible.

✓ **Encadrements des fenêtres et volets**

Les encadrements de baies seront conservés, restaurés ou restitués : soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contrevents.

✓ **Appuis des baies**

Conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins habituellement, ainsi que les moulures au stuc. Dans certaines typologies les appuis sont en pierre calcaire moulurée : il convient de les restaurer (brossage, sablage, greffe de pierre éventuelle).

✓ **Fenêtres et volets des constructions *neuves***

Pour celles qui s'inspirent de l'habitat traditionnel les recommandations sont identiques. Par contre les huisseries (fenêtres, porte- fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair, blanc ou beige. Le bois sera toujours privilégié pour les volets et persiennes. **Seuls les volets en bois pourront être peints en blanc**

✓ **Menuiseries des fenêtres et volets**

Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

~~La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul ventail, sont à proscrire, dans la mesure du possible.~~

Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants extérieurs ou à barre et écharpe sont interdits.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

Les grilles de protection peuvent être installées à l'extérieur de la devanture.

Les portes de garage seront pleines en bois peint, aluminium ou métallique. Les couleurs suivront la palette chromatique consultable en mairie.

En cas de changement de destination de garage en habitation, les volets bois ou aluminium à plusieurs vantaux sont autorisés ainsi que les grilles en fer forgé.

✓ **Boiseries des portes**

La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Elle a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine (pentures, bouton de porte, heurtoir...) sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée suivant les modèles historiques du centre-ville et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Les encadrements en pierre seront nettoyés par hydro gommage dans la mesure du possible.

Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte ; dans le cas d'un remplacement la porte devra s'inspirer des anciennes portes, en harmonie avec la typologie architecturale de l'immeuble.

Les portes pleines en bois ou en aluminium respecteront les couleurs de la palette chromatique consultable en mairie.

Les marquises seront en verre et la structure de teinte sombre.

✓ **Encadrement des portes**

Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.

✓ **Seuils des portes**

Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.

La porte d'entrée avec son linteau ou sa « clé » parfois datée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.

La forme et la décoration des portes évoluent à chaque époque, mais il faut noter que la porte d'entrée a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. Donc on évitera son remplacement par une porte industrielle, anonyme ou faussement « stylée ». On privilégiera la restauration et le remplacement des boiseries abîmées chaque fois que cela est possible. D'ailleurs, la réparation permet souvent pour un coût inférieur au remplacement, le maintien d'une qualité esthétique évidente.

En cas de changement de destination, la structure des portes de remises devra être conservée.

✓ **Inscriptions publicitaires et enseignes**

Les inscriptions ~~publicitaires ou~~ commerciales peintes sur les façades sont acceptées sur projet et uniquement après accord de la mairie **et si l'inscription est en lien avec l'activité existante dans la construction.**

Les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.

Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et édifiées à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

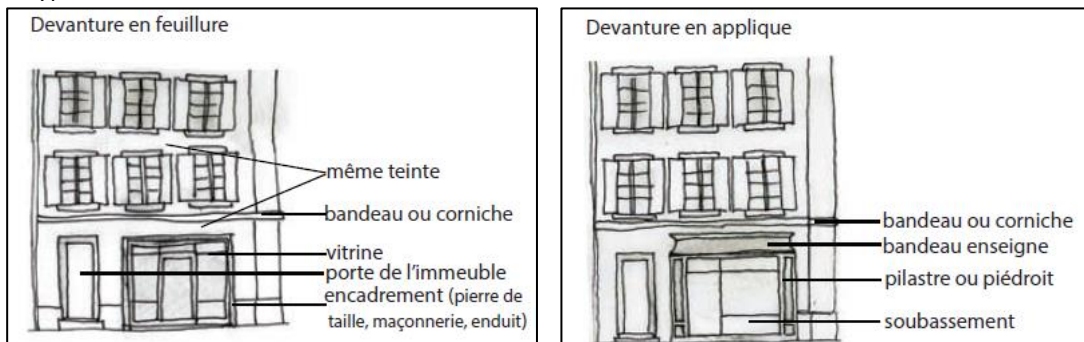
Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects, et éteints après la fermeture. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

Dans tous les cas ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

✓ **Devantures commerciales**

Deux types de devanture sont autorisés :



La devanture en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm environ par rapport au nu extérieur du mur.

La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux ; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés.

Les anciennes devantures de magasin devront être conservées, restaurées ou restituées à l'identique, y compris en cas de changement de destination.

⇒ Consulter également les préconisations pour les devantures commerciales du centre-ville, dans les annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU.

✓ **Antennes paraboliques**

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées si elles sont invisibles depuis l'espace public ; les implantations en façade sur rue sont interdites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

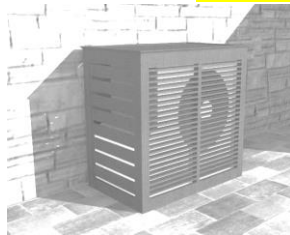
✓ **Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux**

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou et dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

Exemple de dissimulation des appareils de climatisation et appareils techniques :



✓ **Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- S'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction ;
- S'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes ;
- Si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Pour les équipements publics, les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture s'ils sont intégrés à la toiture, ou implantés en surimposition (limitée à 30 cm) sur la toiture de la construction.

✓ Clôtures

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,90 mètre**.

Les brises vues, bâches ou claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.

Sont autorisées :

- Les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
- Les haies vives.
- **Les murs pleins.**

Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.

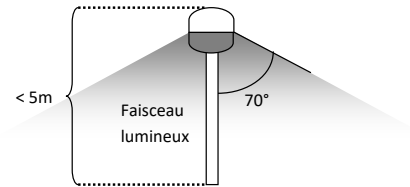
La reconstruction des murs existants est autorisée.

Les murs situés au-dessus des murs de soutènement sont autorisés dans les mêmes matériaux que les murs de soutènement.

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

✓ Éclairages

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



Article Ua : 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ **En cas de construction nouvelle**, le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements (**minimum 1 place par logement**).
- ✓ **Pour les constructions de logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 du code de l'urbanisme)**
- ✓ Il doit être réservé et **une place** aux visiteurs par tranche entamée de **5** logements.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ~~✓ Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.~~
- ~~✓ Rappel : La transformation des garages existants, en habitation, est interdite.~~
- ✓ **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151 -33 du Code de l'Urbanisme.**
- ✓ **Ne sont pas concernés par les dispositions de l'article Ua12 :**
 - Les changements de destination et d'affectation,
 - Les extensions en hauteur des constructions existantes.
 - **Les constructions existantes avant l'approbation du PLU qui comptent moins de 10 logements.**

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

- ✓ Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...). Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (Voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- ✓ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- ✓ Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques.
- ✓ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- ✓ Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- ✓ 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.

Article Ua : 14 Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ua : 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua : 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Zone Ub

Caractère de la zone

« La zone Ub représente la délimitation des quartiers situés en continuité du centre-ville, dans la « première couronne » et localisés à l'intérieur de la déviation. Le tissu urbain est modérément lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu ; la densité est moindre que dans le centre urbain.

Extraits du rapport de présentation :

Une mixité et une complémentarité des différentes fonctions urbaines sont recherchées et, de par ses caractéristiques actuelles, l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif y est également propice. Il s'agit des espaces privilégiés pour le renouvellement urbain.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.»

Article Ub : 1 Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Ub. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
- ✓ Les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- ✓ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- ✓ Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
- ✓ Les abris de jardin dans un autre matériau que le bois.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- ✓ Les abris de jardin en bois sous condition que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que la hauteur soit inférieure à 3,5 mètres au faitage.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition de respecter l'article Ub1, sans possibilité d'extension sauf 1m en hauteur et sans obligation de stationnement.

Mesures en faveur de la production de logements à caractère social :

- ✓ Pour tout projet d'au moins 10 logements : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
- ✓ *Recommandation* : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.
- ✓ Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements ~~locatifs~~-sociaux (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.
⇒ Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».

Mesures en faveur de la protection patrimoniale :

- ✓ Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- ✓ Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci.

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

■ Accessibilité et desserte des terrains

- ✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.2 du PLU)

■ Accès

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ✓ 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.
- ✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement. Cette distance est portée à **6 mètres** si le projet comporte plus de **5 logements**.
- ✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, ainsi les impasses d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être équipées d'une aire de retournement réglementaire (confère schéma des aires de retournement en annexe au règlement- document 4.1.2).
- ✓ Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- ✓ Pour tout projet de **5 logements ou plus**, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements de trottoirs d'une largeur minimale d'1,20 m la sécurité des piétons doit être assurée par un aménagement adéquat.
- ✓ Une autorisation d'urbanisme 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.

Article Ub : 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau potable

- ✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

■ Assainissement

- ✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée et raccordable au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines. Toute construction est raccordable lorsqu'elle se trouve à une distance inférieure à 100 mètres du réseau d'assainissement et environ 200 mètres d'un poteau incendie.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

■ Eaux pluviales

- ✓ Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (confère document 4.17 du PLU).
- ✓ Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- ✓ Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- ✓ Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- ✓ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- ✓ La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

■ Eaux de piscines

- ✓ Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- ✓ Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

■ Citernes

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ Soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ Soit enterrées.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

- ✓ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- ✓ Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

- ✓ Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- ✓ Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article Ub : 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ub : 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

- ✓ Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - **30 mètres** par rapport à l'axe ~~des Routes Départementales de la route départementale~~ RD3 ~~et RD561~~, pour les constructions à usage d'habitation ;
 - **20 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale RD561, pour les constructions à usage d'habitation ;
 - **20 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales RD3 et RD561, pour les annexes aux habitations et pour les autres destinations autorisées dans la zone ;
 - **15 mètres** par rapport ~~à l'axe~~ **à la limite** des autres Routes Départementales, pour toutes les constructions ;
 - ~~5 mètres~~ **3 mètres** par rapport ~~à l'axe~~ **à la limite** des autres voies existantes ou à créer, **trottoir compris** ;
 - ~~5 mètres~~ **15 mètres** de la berge des cours d'eau existants ou à créer ;
- ⇒ Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.
- ✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **10 mètres par rapport aux limites de la plateforme des routes départementales et de 5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée. **Les extensions doivent respecter un recul de 10 mètres de la berge des cours d'eau.**
- ✓ Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de ~~5 mètres~~ **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Ub 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé **en limite de propriété** et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul ~~de 5 mètres~~ précitée ne sera pas exigée.
- ✓ Une implantation différente peut être admise :
 - Vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Dans les cas où il existe déjà des **constructions habitations** en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions **pré**existantes.

Article Ub : 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ✓ Les constructions **nouvelles** doivent être implantées :
 - soit en limite séparative, **si la hauteur de ces constructions n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total. La construction de garages sera privilégiée en limites séparatives.**
 - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives
- ✓ **Cette règle ne s'applique pas pour les piscines, couvertes ou non, qui doivent respecter un recul de minimum 2 mètres par rapport aux limites séparatives.**
- ~~toute nouvelle construction ou installation ou~~ **Les** clôtures ne peuvent pas être implantées à moins de **3 mètres de l'axe du bord** des cours d'eau et canaux existants ou à créer. **Cette règle ne s'applique pas**

aux murs pleins qui ne peuvent pas être implantés au bord des cours d'eau et canaux existants ou à créer

- ✓ ~~Toutefois sont autorisées :~~
 - ~~— Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.~~
 - ~~— La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.~~
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ ~~La construction des annexes, abris de jardins et garages sont autorisés en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas 3,50 mètres au faitage et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.~~
- ✓ Voir également l'article 32 des dispositions générales du présent règlement du PLU, relatif aux « haies anti-dérives ».

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ub : 9 Emprise au sol des constructions

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

(Voir les annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU).

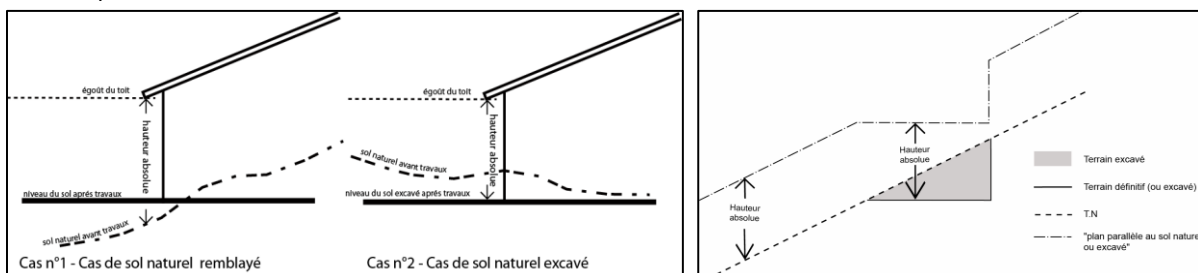
- ✓ L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.
- ✓ Cette disposition ne s'applique pas pour :
 - Les piscines et les annexes à l'habitation (y compris les pool-house, **abri de jardin en bois** et les garages).
 - L'emprise maximale des piscines et des annexes est limitée à **40%** de la surface du terrain.
- ✓ Pour les nouvelles constructions ayant une autre destination autorisée en zone Ub (commerces, services...), l'emprise au sol ne peut excéder **40%** de la surface du terrain.
- ✓ L'emprise maximale n'est pas réglementée :
 - Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques, et listés au document 4.1.4 du PLU.
 - Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ ~~La zone Ub située au sud de la Ferrage de Colombier est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation : « l'OAP du secteur de La Ferrage de Colombier », voir le document n°3 du PLU.~~

Article Ub : 10 Hauteur maximale des constructions

■ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol 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.



■ Hauteur maximale autorisée

- ✓ La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres** ;
- ✓ La zone Ub (au Ferrage du Colombier) est concernée par un « périmètre de hauteur différenciée » porté aux documents graphiques (confère article 14 des dispositions générales du présent règlement) .
- ~~✓ Lorsqu'elle est édifée sur la limite séparative, la hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **3,50 mètres** au droit de la limite séparative.~~
- ✓ ~~La construction des annexes, abris de jardins et garages~~ Les constructions sont autorisées en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas **2,50 mètres-3,50 mètres** et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser **7 mètres** au total.
- ✓ Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) : la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sur minimum 70% de l'emprise au sol, et à 9 mètres sur maximum 30% de l'emprise au sol.
- ✓ En dehors des SMS : La hauteur des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) est limitée à 9 mètres.
- ✓ N'est pas soumis à cette règle :
 - La reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
 - Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
 - En cas de changement de destination ou d'affectation des remises ou garages, une réhausse d'1 mètre maximum est autorisée sans obligation de réalisation d'aires de stationnement
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

■ Dispositions générales

- ✓ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- ✓ C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ Dispositions particulières

✓ Toitures

Les toitures sont simples, à 2 ou 4 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**.

Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.

En cas de toiture à pente, les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre. Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les toitures à toit terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées. Aucune souche, superstructure ou appareils de climatisation ne sont autorisés sur les toitures terrasses.

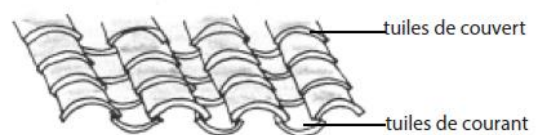


Schéma tuiles de courant et de couvert

✓ **Faîtage**

Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

✓ **Débords de la couverture**

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

✓ **Enduits et revêtements**

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement.**

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit **lisse** à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).

Le bois est admis en façade (véranda, bardage bois, pergola), à condition de ne concerner qu'1/4 de la surface de l'ensemble des façades de la construction et de répondre aux normes en vigueur de classement des matériaux ignifugés.

Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent **et plus soutenu**. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

✓ **Couleurs**

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans la zone, quelques principes doivent être appliqués :

- Alternner les couleurs,
- Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette de couleur est consultable en mairie ainsi qu'en annexe au règlement.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du quartier, et le blanc pur sont à proscrire.

✓ **Menuiseries des fenêtres et volets**

Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

Les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair, beige ou blanc.

✓ **Inscriptions publicitaires et enseignes**

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis. Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites. En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

✓ **Antennes paraboliques**

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

✓ **Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles. Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

✓ **Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés **en toiture sous conditions cumulatives** :

- s'ils sont intégrés **dans la toiture au mieux, par rapport à l'architecture de la construction** ;
- **Ou en surimposition, parallèle à la toiture.**
- ~~si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.~~

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des constructions accueillant du logement social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) est à privilégier.

Les panneaux ne pourront pas occuper plus de 50% de la toiture.

✓ **Clôtures**

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre-1,90 mètre**.

Les brises-vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits. Sont autorisées :

- Les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
- Les haies vives.
- **Les murs pleins.**

Les grillages blancs ou clairs sont interdits.

Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.

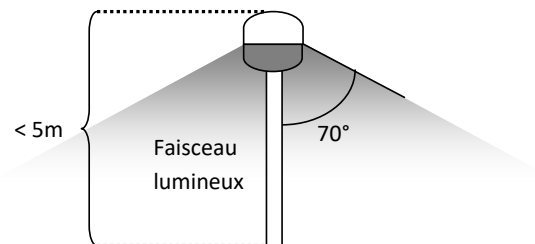
Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

✓ **Éclairages**

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



Article Ub : 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. **Il doit être réservé deux places de stationnement par logement. En cas de logement individuel, le garage sera à privilégier en mitoyenneté.**
- ✗ Il doit être réservé **une place** aux visiteurs par tranche entamée de **5 logements**. ~~La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.~~
- ✓ **Pour les constructions de logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 du code de l'urbanisme).**
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ✗ ~~Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.~~
- ✓ **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151 -33 du Code de l'Urbanisme**
- ✓ **Pour les changements de destination et ou d'affectation, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas obligatoire.**

Article Ub : 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- ✓ Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...). Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU)
- ✓ Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- ✓ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- ✓ Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés. **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 40% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques.
- ✓ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- ✓ Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- ✓ 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.

Article Ub : 14 **Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ub : 15 **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- ✓ Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- ✓ Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- ✓ Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- ✓ L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture ~~sous conditions cumulatives :~~
 - ~~○ s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;~~
 - ~~○ si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.~~

Article Ub : 16 **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Zone Uc

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Uc représente la délimitation des quartiers résidentiels localisés en seconde couronne, en périphérie du centre-ville. L'essentiel de la zone se situe à l'interface entre centre-ville et le futur quartier de Garragaiï.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.»

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Uc. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
- ✓ Les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- ✓ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de toute nature supérieur à trois mois (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- ✓ Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
- ✓ Les abris de jardin dans un autre matériau que le bois.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- ✓ Les abris de jardin en bois sous condition que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que la hauteur soit inférieure à 3,5 mètres au faitage.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition de respecter l'article Uc1, sans possibilité d'extension sauf 1m en hauteur et sans obligation de stationnement.

Mesures en faveur de la production de logements à caractère social :

- ✓ Pour tout projet d'au moins 10 logements : au moins 50% des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins 20% de la surface de plancher totale.
- ✓ *Recommandation* : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

Mesures en faveur de la protection patrimoniale :

- ✓ Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci.

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

■ **Accessibilité et desserte des terrains**

✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.

✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.2 du PLU).

■ **Accès**

✓ Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

✓ 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.

✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ **Voirie**

✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement. Cette distance est portée à **6 mètres** si le projet comporte plus de **5 constructions**.

✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

✓ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, **ainsi les impasses d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être équipées d'une aire de retournement réglementaire (confère schéma des aires de retournement en annexe au règlement- document 4.1.2)**. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

✓ Une autorisation d'urbanisme 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.

Article Uc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ **Eau potable**

✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

■ **Assainissement**

✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée et raccordable au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines. Toute construction est raccordable lorsqu'elle se trouve à une distance inférieure à 100 mètres du réseau d'assainissement et environ 200 mètres d'un poteau incendie.

✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

■ Eaux pluviales

- ✓ Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (**confère document 4.17 du PLU**).
- ✓ Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- ✓ Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- ✓ Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- ✓ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- ✓ La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

■ Eaux de piscines

- ✓ Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- ✓ Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

■ Citernes

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ Soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ Soit enterrées.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

- ✓ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- ✓ Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- ✓ Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- ✓ Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article Uc 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- ✓ Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - **15 mètres** par rapport à l'axe des ~~autres~~ Routes Départementales, pour toutes constructions ;
 - ~~6 mètres~~ **3 mètres** par rapport à l'axe à la limite des autres voies existantes ou à créer, **trottoir compris** ;
 - **7 mètres** par rapport à l'axe de la Voie Verte Européenne V8 ;
 - ~~3 mètres~~ **15 mètres** de la berge des cours d'eau existants ou à créer ;
- ⇒ Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.
- ✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- ✓ Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de ~~5 mètres~~ **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Uc 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé **en limite de propriété** et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul ~~de 5 mètres~~ précitée ne sera pas exigée.
- ✓ Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans les cas où il existe déjà des **constructions habitations** en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions **pré**existantes.

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✓ Les constructions **nouvelles** doivent être implantées :
 - soit en limite séparative, **si la hauteur de ces constructions n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total. La construction de garages sera privilégiée en limites séparatives.**
 - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives.
 - **Cette règle ne s'applique pas pour les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de minimum 2 mètres par rapport aux limites séparatives.**
 - ~~toute nouvelle construction ou installation ou~~ Les clôtures ne peuvent pas être implantées à moins de **3 mètres de l'axe du bord** des cours d'eau et canaux existants ou à créer. **Cette règle ne s'applique pas aux murs pleins qui ne peuvent pas être implantés au bord des cours d'eau et canaux existants ou à créer**
- ✓ ~~Toutefois sont autorisées :~~
 - ~~Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.~~
 - ~~La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.~~
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ ~~La construction des annexes, abris de jardins et garages sont autorisés en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas 3,50 mètres au faitage et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.~~
- ✓ Voir également l'article **32** des dispositions générales du présent règlement du PLU, relatif aux « haies anti-dérives »

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Uc 9 : Emprise au sol des constructions

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

(Voir les annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU).

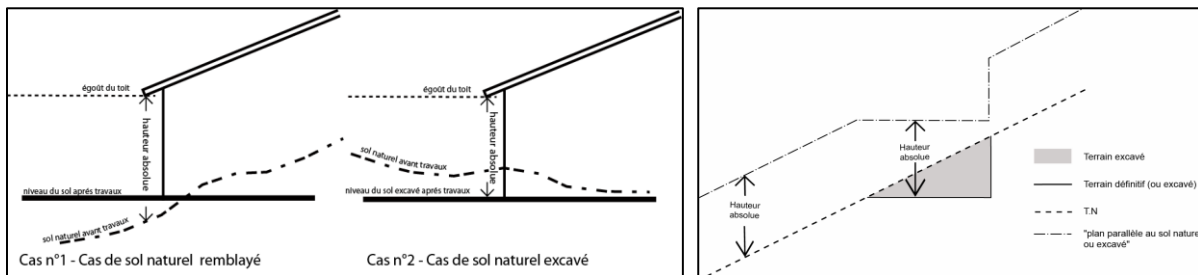
- ✓ L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **10%** de la surface du terrain.
- ✓ Cette disposition ne s'applique pas pour :
 - Les piscines et les annexes à l'habitation (y compris les pool-house, **les abris de jardin** et les garages).
 - L'emprise maximale des piscines et des annexes est limitée à **40%** de la surface du terrain.
- ✓ Pour les nouvelles constructions ayant une autre destination autorisée en zone Uc, l'emprise au sol ne peut excéder **30%** de la surface du terrain.
- ✓ L'emprise maximale n'est pas règlementée :
 - Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques,
 - Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

■ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol 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.



■ Hauteur maximale autorisée

- ✓ La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- ✓ ~~Lorsqu'elle est édifée sur la limite séparative, la hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **3,50 mètres** au droit de la limite séparative.~~
- ✓ ~~La construction des annexes, abris de jardins et garages~~ **Les constructions** sont autorisées en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas **3,50 mètres au faitage** et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser **7 mètres** au total.
- ✓ N'est pas soumis à cette règle :
 - la reconstruction d'un bâtiment **pré**existant ;
 - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Les constructions à vocations économique, lesquelles ne peuvent dépasser **9 mètres**.

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

■ Dispositions générales

- ✓ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- ✓ C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ Dispositions particulières

✓ Toitures

Les toitures sont simples, à 2 ou 4 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.

Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.

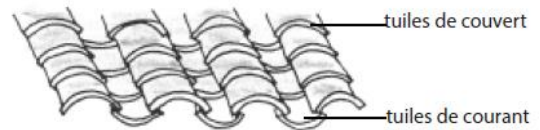


Schéma tuiles de courant et de couvert

Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

✓ Faîtage

Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

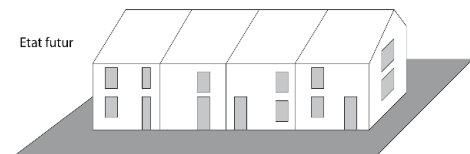
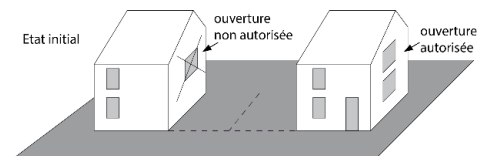
✓ Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

✓ Ouvertures

Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (*cf. schéma*).



✓ Enduits et revêtements

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement.**

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit **lisse** à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).

Le bois est admis en façade (véranda, bardage bois, pergola), à condition de ne concerner qu'1/4 de la surface de l'ensemble des façades de la construction et de répondre aux normes en vigueur de classement des matériaux ignifugés.

Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent **et plus soutenu**. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

✓ **Couleurs**

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le centre-ville, quelques principes doivent être appliqués :

- Alternier les couleurs,
- Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- Différencier les couleurs des façades **et des menuiseries** de deux bâtiments voisins **ou face à face,**
- Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette de couleur est consultable en mairie ainsi qu'en annexe au règlement.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du centre-ville, et le blanc pur sont à proscrire.

✓ **Menuiseries des fenêtres et volets**

Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

Les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair, beige ou blanc.

✓ **Inscriptions publicitaires et enseignes**

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis. Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites. En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

✓ **Antennes paraboliques**

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

✓ **Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

✓ **Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés ~~en toiture sous conditions cumulatives :~~

- s'ils sont intégrés dans la toiture au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
- Ou en surimposition, parallèle à la toiture.
- ~~○ si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.~~

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des constructions accueillant du logement social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) est à privilégier.

Les panneaux ne pourront pas occuper plus de 50% de la toiture.

✓ **Clôtures**

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder ~~1,80 mètre~~ 1,90 mètre.

Les brises-vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.

Sont autorisées :

- les clôtures constituées par un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille à barreaudage.
- Les haies vives.
- les murs pleins.

Les grillages blancs ou clairs sont interdits.

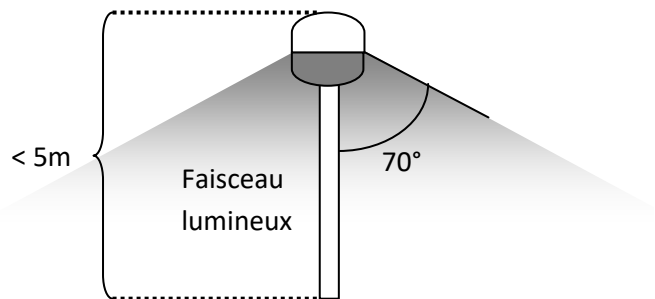
Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.

Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

✓ **Éclairages**

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).



La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.

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

- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé deux places de stationnement par logement. En cas de logement individuel, le garage sera à privilégier en mitoyenneté.
- ✓ Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

- ✓ Pour les constructions de logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 du code de l'urbanisme).
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ~~✓ Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.~~
- ✓ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151 -33 du Code de l'Urbanisme

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

- ✓ Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...). Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU)
- ✓ Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- ✓ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- ✓ Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés. **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 50% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques.
- ✓ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- ✓ Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- ✓ 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.

Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Uc 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- ✓ Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- ✓ Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- ✓ Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- ✓ L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.
- ~~✓ Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture **sous conditions cumulatives** :~~
 - ~~○ s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;~~

- ~~si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.~~

Article Uc 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Zone Ud

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

*« La zone Ud est destinée à l'hébergement touristique de type camping.
Cette zone a vocation à accueillir les constructions et installations à
destination d'hébergement hôtelier de plein air. »*

Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Ud. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation.
- ✓ Les constructions et activités à destination d'artisanat.
- ✓ Les constructions et activités à destination d'entrepôt, de bureaux, d'industrie.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Les dépôts de véhicules.
- ✓ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux, etc....).
- ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les antennes relais de radiotéléphonie.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol à destination d'hébergements hôteliers suivants, en référence à l'article D331-1-1 du code du tourisme, et sans nuisances sonores particulières :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les aires de camping-car.
- ✓ Les constructions nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des activités de camping (aire de barbecue, sanitaires, local d'accueil, logement de fonction et / ou de gardiennage limité à 50m² de surface de plancher).
- ✓ Les piscines sont autorisées sans création de parc d'attraction nautique.
- ✓ Les abris de jardin en bois.
- ✓ Un commerce de détail est autorisé à condition que sa surface de plancher soit limitée à 50 m².
- ✓ L'activité de restauration est autorisée à condition que sa surface de plancher soit limitée à 50 m²
- ✓ La réhabilitation, mise aux normes, et mise en sécurité des constructions et installations existantes.
- ✓ Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- ✓ Les cheminements piétons ni cimentés, ni bitumés et favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et des services publics.
- ✓ Les constructions nécessaires à la sécurité publique.
- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- ✓ Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, par référence à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

Article Ud 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 automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ✓ 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.

- ✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.
- ✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- ✓ Une autorisation d'urbanisme 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.

Article Ud 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau potable

- ✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

■ Assainissement

- ✓ Toute construction, ou installation abritant des activités, doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement** par des canalisations souterraines.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

■ Eaux pluviales

- ✓ Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (**confère document 4.17 du PLU**).
- ✓ Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- ✓ Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- ✓ Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

- ✓ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- ✓ La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

■ Eaux de piscines

- ✓ Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- ✓ Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

■ Citernes

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article Ud 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être édifiées :

- **7 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer;
- ~~5 mètres~~ **15 mètres** de la berge des cours d'eau existants ou à créer ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

- ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
- ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- ✓ des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✓ Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à **3 mètres** des limites séparatives.
 - toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins ~~de 5 mètres de l'axe~~ **15 mètres de la berge** des ruisseaux et canaux existants ou à créer.
- ✓ Toutefois sont autorisées :
 - La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ La construction des annexes, abris de jardins et garages sont autorisés en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas **3,50 mètres au faitage** et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser **7 mètres** au total.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ud 9 : Emprise au sol des constructions

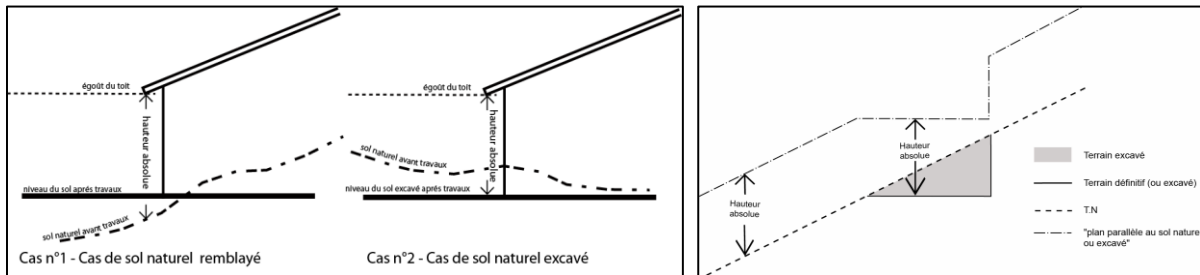
Cet article n'est pas réglementé.

Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions

■ **Conditions de mesure**

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol 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.



■ **Hauteur absolue**

- ✓ La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **4 mètres**.

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

■ **Dispositions générales**

- ✓ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- ✓ C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ **Dispositions particulières**

✓ **Enduits et revêtements**

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement.**

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

✓ **Couleurs**

Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués:

- Alternner les couleurs,
- Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette de couleur est consultable en mairie ainsi qu'en annexe au règlement.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, et le blanc pur sont à proscrire.

✓ **Clôtures**

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

Les brises-vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits. Sont autorisées :

- Les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
- Les haies vives.

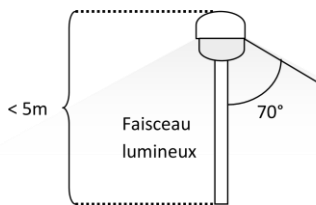
Les grillages blancs ou clairs sont interdits.

Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.

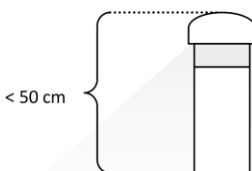
Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

✓ **Éclairages**



- Soit les mâts d'éclairage qui émettent une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° maximum par rapport à la verticale. Seuls les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas, garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut, sont autorisés. La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.



- Soit les bornes lumineuses disposant d'un faisceau à 360° d'une hauteur maximum de 50 cm, avec réflecteur basse luminescence (non éblouissant) et garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut.

Article Ud 12 : **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Chaque emplacement doit comporter au moins une place de stationnement.
- ✓ Un parking visiteurs doit être aménagé à l'entrée du camping.
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Article Ud 13 : **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- ✓ Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...). Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU)
- ✓ Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- ✓ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- ✓ Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés. Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.
- ✓ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- ✓ Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- ✓ 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.

Article Ud 14 : **Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ud 15 : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non règlementé

Article Ud 16 : **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

Zone Ue

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Ue délimite les secteurs réservés aux activités économiques en bordure de la déviation.

Cette zone a vocation à accueillir les constructions et installations à destination de commerces, services, bureaux, et artisanat. »

Article Ue 1. Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Ue. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation.
- ✓ Les piscines.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les dépôts de ferraille et de véhicules accidentés ou usagés.
- ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
- ✓ Le changement de destination de la cave coopérative.

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

Dans l'ensemble de la zone Ue, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue1 respectant le caractère de la zone lequel autorise les destinations suivantes :

- ✓ Commerce,
- ✓ Services,
- ✓ Bureaux,
- ✓ Artisanat,
- ✓ Industrie,
- ✓ Entrepôt.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui respectent les conditions suivantes :

- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ Sont autorisées les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30 % de leur surface de plancher leur est accordée, ainsi que les annexes à l'habitation (piscine comprise) limitées à 50 m² d'emprise au sol.

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition de respecter l'article Ue1. Seule la cave coopérative doit conserver sa vocation initiale : y sont autorisées les activités agricoles et les activités industrielles liées à l'activité agricole.

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

■ Accessibilité et desserte des terrains

- ✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.2 du PLU)

■ Accès

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ✓ 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.
- ✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ✓ **Aucun nouvel accès sur la Route Départementale ne sera autorisé.**

■ Voirie

- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à ~~6 mètres de bande de roulement~~ **4 mètres de bande de roulement**.
- ✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, **ainsi les impasses d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être équipées d'une aire de retournement réglementaire (confère schéma des aires de retournement en annexe au règlement- document 4.1.2)**. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- ✓ Une autorisation d'urbanisme 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.

Article Ue 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau potable

- ✓ Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

■ Assainissement

- ✓ Toute construction, ou installation **à destination d'habitation ou** abritant des activités, doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement** par des canalisations souterraines.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

■ Eaux pluviales

- ✓ Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (**confère document 4.17 du PLU**).
- ✓ Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- ✓ Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- ✓ Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- ✓ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- ✓ La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

■ Citernes

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article Ue 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être édifiées à :

- ✓ **15 mètres** de l'axe des Routes Départementales ;
- ✓ **7 mètres** de l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- ✓ ~~2 mètres de l'axe des~~ **15 mètres depuis la berge** des ruisseaux et canaux existants ou à créer ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **3 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Ue12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 3 mètres précitée ne sera pas exigée.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

- ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ dans les cas où il existe déjà des constructions en bordure des voies communales, celles-ci peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;

- ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- ✓ des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✓ Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à **3 mètres minimum** des limites séparatives.
- ✓ ~~toute nouvelle construction ou installation ou~~ Les clôtures ne peuvent pas être implantées à moins de **3 mètres de l'axe** 5 mètres du bord des cours d'eau et canaux existants ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux murs pleins qui ne peuvent pas être implantés au bord des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- ✓ Toutefois sont autorisées :
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Voir également l'article ~~32~~ des dispositions générales du présent règlement du PLU, relatif aux « haies anti-dérives »

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue 9. Emprise au sol des constructions

Rappel: L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

(Voir les annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU).

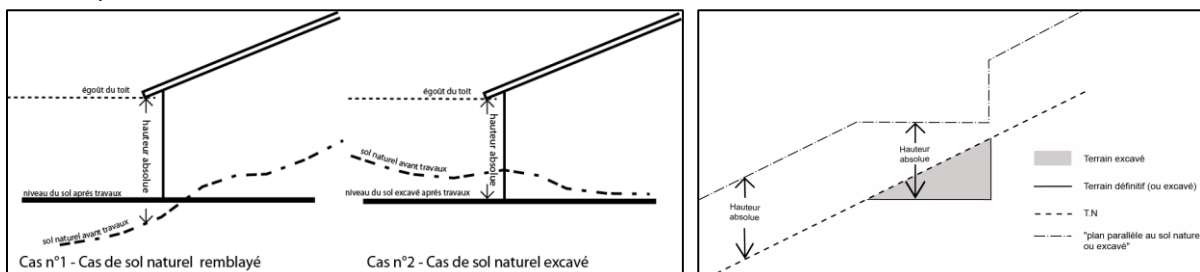
- ✓ L'emprise maximale des nouvelles constructions respectant le caractère de la zone économique ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.
- ✓ L'emprise maximale n'est pas réglementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ue 10. Hauteur maximale des constructions

■ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol 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.



■ Hauteur absolue

- ✓ La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- ✓ Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessitent une hauteur différente.

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

■ Dispositions générales

- ✓ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- ✓ C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ Dispositions particulières

✓ Implantation des constructions

- Les espaces dédiés au stockage extérieur (de matériaux, d'engins, ...) devront être réalisés en fond de parcelle et non visible depuis la route départementale.
- Sur l'ensemble de la zone l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements pluviaux. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval. (Objectif éviter l'inondabilité)

✓ Toitures

Les toitures autorisées sont les suivantes :

- - En cas de toiture végétalisée ~~ou avec intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques~~, la toiture sera de type terrasse.
- - En cas de toiture de « type provençal », la pente de la toiture sera de 30% maximum et sera recouverte de tuiles rondes.

Les équipements, machineries, chaufferies, extracteurs, ventilateurs, climatisations souches etc, devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâtiment et devront être regroupés et intégrés architecturalement.

✓ Couleur et façades

- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
 - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Sienne brûlée ou bois, finition « mat » dans tous les cas.
 - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
- Les façades côté route départementale doivent être pensées comme des supports de communication : l'architecture doit s'adapter à l'image de l'artisan ou de l'entreprise. Les enseignes doivent faire partie du volume global du bâti et non pas être en exergue, en excroissance, ni dépasser l'égout du toit.
- Le bois est admis en façade (véranda, bardage bois, pergola), à condition de ne concerner qu'1/4 de la surface de l'ensemble des façades de la construction et de répondre aux normes en vigueur de classement des matériaux ignifugés.

✓ **Clôtures**

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à ~~2 mètres~~ **1,9 mètre**.
- Les brises-vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les grillages et/ou les haies vives **ou les murs pleins** sont autorisés.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahuts, murs, murets sont interdits.
- ~~Les portails doivent impérativement s'accorder avec les clôtures.~~

✓ **Portails**

- Ils seront réalisés en retrait à une distance minimale de 5m mesurés par rapport à l'alignement de la voie.
- **En cas d'installation d'un portail automatisé, celui-ci peut s'implanter en limite de la voie.**
- Ils doivent être de caractère simple et de proportions harmonieuses.

✓ **Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

✓ **Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ~~ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction (en termes de coloris notamment) : toitures, garde-corps, brise-soleil, volets, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.~~ **sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :**

- o Ils doivent couvrir au minimum 50% de la toiture ;
- o Ils sont soit intégrés, soit en surimposition parallèle à la toiture.

Règle spécifique à la cave coopérative : les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés, à condition de recouvrir 100% de la toiture.

✓ **Éclairages**

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5m.

✓ **Inscriptions publicitaires et enseignes**

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages des enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.
- Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment.

- Dans le cas d'enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes). Les enseignes sont éteintes entre 0h00 et 6h00.
- Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif.
- Il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade. Toutefois, les couleurs vives ou criardes sont interdites.
- La hauteur des enseignes ne peut excéder 1 mètre.
- Les enseignes scellées au sol et les totems sont autorisés s'ils mesurent au maximum 2 x 1 m soit 2 m² maximum. Elles ne pourront dépasser 4 mètres de haut.
- Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.
- Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.
- L'utilisation de drapeaux comme enseigne n'est pas autorisée.
- En aucun cas, les enseignes, panneaux, supports publicitaires etc, ne devront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

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

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques, en dehors de la voirie publique :
 - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- ✓ Les tonnelles sont vivement conseillées pour tout espace de stationnement supérieur à 20 places. Celles-ci devront être associées à des plantes grimpantes.
- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité et limiter les écoulements des eaux pluviales.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement, s'ils sont clos et privés, devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructure de recharges pour les véhicules électriques.

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

- ✓ Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...). Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU)
- ✓ Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- ✓ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- ✓ Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés. Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non

imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

- ✓ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- ✓ Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- ✓ 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.

Article Ue 14. Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- ✓ Est incité la mise en place d'une part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves.
- ✓ Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Article Ue 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ✓ Des dispositifs de branchement et/ou des fourreaux de réserve doivent être prévus et installés de façon à ce que toute nouvelle construction puisse être raccordée, à terme, aux réseaux à Très Haut Débit.

Titre : 3 Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

AU

Zone 1AU

Caractère de la zone

Les zones 1AU sont les zones d'urbanisation future soumises à conditions d'aménagement et d'équipement avant toute ouverture à l'urbanisation.

Les conditions sont définies dans le présent règlement ainsi qu'au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones 1AU sont les suivantes :

Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, situées dans l'enveloppe urbaine, ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerce, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extraits du rapport de
présentation :

La zone 1AUd, située à La Rigaude, a comme vocation d'accueillir un hébergement touristique hôtelier de plein air, de type camping.

La zone 1AUe, située à Ste Catherine, a comme vocation l'accueil d'activités de commerces, d'artisanat et de services.

Aujourd'hui, ces zones 1AU sont considérées comme alternatives dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, assainissement, électricité) existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Les constructions y seront autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 1AU : 1 Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone 1AU. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

→ Dans toutes les zones 1AU

- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- ✓ Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

→ Dans toutes les zones exceptée 1AUe

- ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs ~~de caravanes.~~

→ Dans toutes les zones exceptée 1AUd

- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs (HLL)
- Les Résidences mobiles de loisirs (RML)

→ Dans la zone 1AUe et 1AUd

- ✓ Les constructions à usage d'hébergement et destination d'habitation et leurs annexes (piscines ...)

Article 1AU : 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa du quartier « Barrière et Murier » devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier. Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb du quartier « St Esprit » devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier. Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc du quartier « Les Moulins » devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier. Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUd, qui concerne le camping de la Rigaude, devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier. Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'un projet global d'aménagement du camping.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe, qui concerne la zone économique de Ste Catherine, devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier. Consulter

le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone 1AUe prévus par l'OAP.

→ En toute zone 1AU : est autorisée pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU une extension de 30 % de leur surface de plancher, ainsi que les annexes à l'habitation (piscine comprise) limitées à 50 m² d'emprise au sol. **Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition de respecter l'article 1AU 1.**

Article 1AU : 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

■ Accessibilité et desserte des terrains

✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.

✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.2 du PLU)

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement. Cette distance est portée à **6 mètres** si le projet comporte plus de 2 constructions.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive, **ainsi les impasses d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être équipées d'une aire de retournement réglementaire (confère schéma des aires de retournement en annexe au règlement- document 4.1.2)**. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes. Une autorisation d'urbanisme 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.

Article 1AU : 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Assainissement

Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement** par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux

usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

✓ En zone 1AUd, l'assainissement non collectif est autorisé en cas d'impossibilité technique ou juridiquement démontrée.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

■ Eaux de piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

■ Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les citernes PEI, DECI seront enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ Soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ Soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon).

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article 1AU : 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU : 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

L'implantation des constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP constituent le document n°3 du PLU.

~~✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.~~

- ✓ Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5-mètres 3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 1AU 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé **en limite de propriété** et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul ~~de 5 mètres~~ précitée ne sera pas exigée.
- ✓ Une implantation différente peut être admise :
 - Vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Dans les cas où il existe déjà des **habitations constructions** en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Pour la zone 1AUb « Saint Esprit »

- ✓ Les constructions doivent s'implanter en respectant un en recul de:
 - **30 mètres par rapport à l'axe de la Routes Départementales RD3 pour les habitations**
 - **20 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales RD3 pour les annexes aux habitations et pour les autres destinations autorisées dans la zone ;**
 - **15 mètres par rapport à la limite des autres Routes Départementales, pour toutes constructions;**

Article 1AU : 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP constituent le document n°3 du PLU.

Dispositions exclusivement applicables en zones 1AUa, 1AUb et 1AUc :

- ✓ Sont également autorisées :
 - ~~Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.~~
 - La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ ~~La construction des annexes, abris de jardins et garages~~ **Les constructions** sont autorisées en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas **3,50 mètres au faitage** et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser **6 mètres** au total.
- ✓ Voir également l'article ~~32~~ des dispositions générales du présent règlement du PLU, relatif aux « haies anti-dérives »

Article 1AU : 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 1AU : 9 Emprise au sol des constructions

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

(Voir les annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU).

L'implantation des futures constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP constituent le document n°3 du PLU.

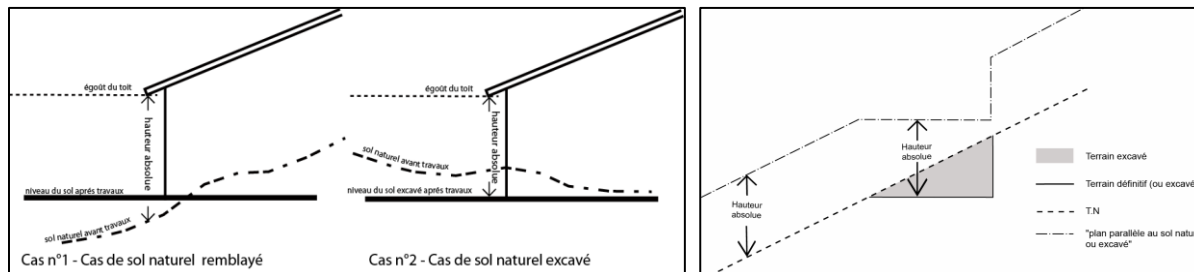
Des implantations différentes seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU : 10 Hauteur maximale des constructions

■ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égoût 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.



■ Hauteur autorisée

La hauteur des constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP constituent le document n°3 du PLU.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AU : 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

■ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ Dispositions particulières à la zone 1AUe de Ste Catherine :

✓ Implantation des constructions

- Les espaces dédiés au stockage extérieur (de matériaux, d'engins, ...) devront être réalisés en fond de parcelle et non visible depuis la route départementale.
- Sur l'ensemble de la zone l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements pluviaux. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval. (~~Revoir la rédaction~~: objectif éviter l'inondabilité).

✓ Toitures

Les toitures autorisées sont les suivantes :

- En cas de toiture végétalisée ou avec intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques, la toiture sera de type terrasse.
- En cas de toiture de « type provençal », la pente de la toiture sera de 30% maximum et sera recouverte de tuiles rondes.

Les équipements, machineries, chaufferies, extracteurs, ventilateurs, climatisations souches etc, devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâtiment et devront être regroupés et intégrés architecturalement.

✓ **Couleur et façades**

- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
 - o Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Sienne brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
 - o Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
- Les façades côté route départementale doivent être pensées comme des supports de communication : l'architecture doit s'adapter à l'image de l'artisan ou de l'entreprise. Les enseignes doivent faire partie du volume global du bâti et non pas être en exergue, en excroissance, ni dépasser l'égout du toit.

✓ **Clôtures**

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à ~~2 mètres~~ **1,90 mètre**.
- Les brises-vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les grillages (**avec ou sans mur bahut**) et/ou les haies vives ou **les murs pleins** sont autorisés.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

~~— Les murs bahuts, murs, murets sont interdits.~~

~~— Les portails doivent impérativement s'accorder avec les clôtures.~~

✓ **Portails**

- Ils seront réalisés en retrait à une distance minimale de 5m mesurés par rapport à l'alignement de la voie.
- Ils doivent être de caractère simple et de proportions harmonieuses.

✓ **Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

✓ **Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction (~~en termes de coloris notamment~~) : ~~toitures, garde-corps, brise-soleil, volets, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.~~ **Les panneaux photovoltaïques pourront couvrir 100% du pan de toiture.**

✓ **Éclairages**

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5m.

✓ **Inscriptions publicitaires et enseignes**

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages des enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.
- Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment.
- Dans le cas d'enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes). Les enseignes sont éteintes entre 0h00 et 6h00.
- Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif.
- Il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade. Toutefois, les couleurs vives ou criardes sont interdites.
- La hauteur des enseignes ne peut excéder 1 mètre.
- Les enseignes scellées au sol et les totems sont autorisés s'ils mesurent au maximum 2 x 1 m soit 2 m² maximum. Ils ne pourront dépasser 4 mètres de haut.
- Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.
- Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.
- L'utilisation de drapeaux comme enseigne n'est pas autorisée.
- En aucun cas, les enseignes, panneaux, supports publicitaires etc, ne devront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

■ **Dispositions particulières à la zone 1AUd de La Rigaude :**

✓ **Ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes...)**

Les mâts doivent être masqués derrière un bosquet ou un rideau d'arbres.

Les mâts peuvent être appuyés sur un fond bâti.

Les mâts ne doivent pas porter atteinte à la préservation du site et du paysage.

✓ **Clôtures**

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder ~~2 mètres~~ 1,90 mètre.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 8 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

✓ **Inscriptions publicitaires et enseignes**

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée des constructions. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

✓ **Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

✓ **Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
- ~~s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes;~~
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

✓ **Antennes paraboliques**

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

✓ **Éclairages**

Les éclairages nécessaires, indispensables et nécessaires à la sécurisation de la zone, pourront être de deux types:

- Des mâts d'éclairage qui émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- Des bornes lumineuses disposant d'un faisceau à 360° d'une hauteur maximum de 50 centimètres, avec réflecteur basse luminescence (non éblouissant) et garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut.

✓ **Matériaux et couleurs**

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu....). Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits. Une palette chromatique est disponible en mairie.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

✓ **Toitures**

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Dispositions particulières aux zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, zones prioritairement destinées à de l'habitat et aux activités d'économie de proximité.**

✓ **Toitures**

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.

Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.

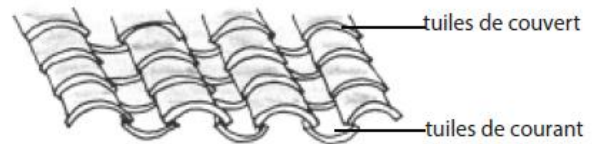


Schéma tuiles de courant et de couvert

Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

✓ **Faîtage**

Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

✓ **Débords de la couverture**

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

✓ **Ouvertures**

Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

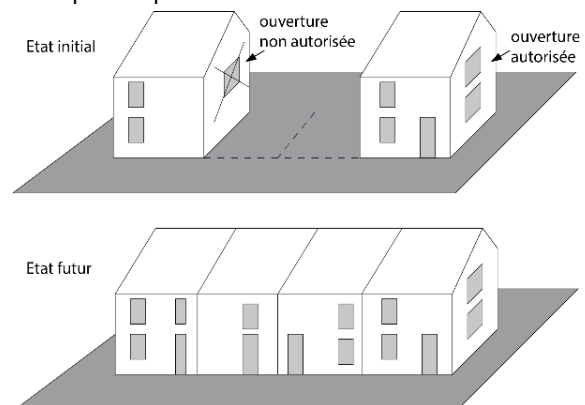
Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (cf. schéma).



✓ **Enduits et revêtements**

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception du bois ou de la pierre.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement**.

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la

couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent **et plus soutenu**. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

✓ **Couleurs**

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le centre-ville, quelques principes doivent être appliqués :

- ✓ Alternner les couleurs,
- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins **ou face à face**,
- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette de couleur est consultable en mairie ainsi qu'en annexe au règlement.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du centre-ville, et le blanc pur sont à proscrire.

✓ **Encadrements des fenêtres et volets**

Les encadrements de baies sont soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contrevents.

✓ **Fenêtres et volets des constructions **neuves****

Pour celles qui s'inspirent de l'habitat traditionnel les recommandations sont identiques. Par contre les huisseries (fenêtres, porte- fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair, **blanc** ou beige. Le bois sera toujours privilégié pour les volets et persiennes.

✓ **Menuiseries des fenêtres et volets**

Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

Les portes de garage seront pleines.

✓ **Inscriptions publicitaires et enseignes**

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

✓ **Antennes paraboliques**

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont prosrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles

depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

✓ **Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

✓ **Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

✓ **Clôtures**

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre 1,90 mètre**.

Les brises-vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits. Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les grillages blancs ou clairs sont interdits. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

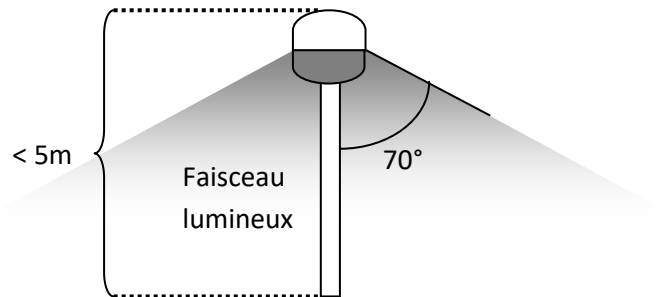
Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

✓ **Éclairages**

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



Article 1AU : 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

■ **Dispositions particulières aux zones 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- ✓ Il doit être réservé **deux places de stationnement par logement**. En cas de logement individuel, le garage sera à privilégier en mitoyenneté.
- ✓ Il doit être réservé **une place** aux visiteurs par tranche entamée de **5 logements**. ~~La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.~~
- ✓ Pour les constructions de logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 du code de l'urbanisme).
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ~~✓ Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.~~
- ✓ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151 -33 du Code de l'Urbanisme

■ Dispositions particulières à la zone 1AUd :

- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ Le nombre de places dédiées aux visiteurs doit être également prévu dans le projet.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité : Tout nouvel aménagement dédié au stationnement doit être ni cimenté, ni bitumé ; seules les aires naturelles de stationnement sont autorisées.
- ✓ Les dispositions du précédent alinéa ne concernent pas les espaces réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR).
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ✓ Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

■ Dispositions particulières à la zone 1AUe :

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques, en dehors de la voirie publique :
 - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- ✓ Les tonnelles sont vivement conseillées pour tout espace de stationnement supérieur à 20 places. Celles-ci devront être associées à des plantes grimpantes.
- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité et limiter les écoulements des eaux pluviales.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement, s'ils sont clos et privés, devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructure de recharges pour les véhicules électriques.

Article 1AU : 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ✓ Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...). Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

- ✓ Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- ✓ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- ✓ Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés. Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.
- ✓ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- ✓ Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- ✓ 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.

Article 1AU : 14 **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU : 15 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- ✓ Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- ✓ L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- ✓ L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- ✓ Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.
- ✓ Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

■ **Dispositions particulières à la zone 1AUe :**

- ✓ Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent viser une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions.
- ✓ La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter au moins **20 %**.

Article 1AU : 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Zone 1AUpv

Caractère de la zone

*« La zone « 1AUpv » représente la zone d'implantation de la centrale photovoltaïque au sol de **Cuer Vieilh**.*

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où cette zone doit être aménagée pour la réalisation du projet.

Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur cette zone.

Extraits du rapport de présentation :

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation du défrichement et à la signature de la proposition technique et financière de raccordement de la centrale photovoltaïque au sol au réseau public de distribution d'électricité.

Cette zone « AUpv » aura pour unique vocation d'accueillir les équipements liés à l'exploitation de la centrale photovoltaïque »

Article 1AUpv : 1 Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone 1AUpv. Les règles les plus contraignantes s'appliquent. ⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

- ✓ Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1AUpv 2 sont interdites.
- ✓ Les travaux de défrichement sur le site, les obligations légales de débroussaillage et le démarrage du chantier de construction du parc solaire sont interdits du mois de mars au mois de septembre inclus qui correspondent à la période de nidification des oiseaux, et à la période d'activité des chiroptères.

Article 1AUpv : 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- ✓ Les installations et constructions de toute nature, nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- ✓ La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.
- ✓ Les clôtures.

Le démarrage des travaux initiaux de défrichement/abatage et de débroussaillage est à réaliser préférentiellement entre septembre et octobre inclus.

En fin d'exploitation :

- ✓ La zone 1AUpv devra retrouver un caractère naturel ou agricole. Le zonage du document d'urbanisme devra traduire ce caractère.
- ✓ La parcelle concernée par la centrale photovoltaïque démantelée sera réintégrée dans les espaces soumis au régime forestier.

L'orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AUpv devra être respectée. Consulter le document n°3 du PLU.

Article 1AUpv : 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 automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.
- ✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

- ✓ Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les voies publiques ou privées auront une chaussée de 4 mètres minimum.
- ✓ Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m².

- ✓ Une autorisation d'urbanisme 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.

Article 1AUpv : 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

■ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, doivent être collectées et dirigées vers les systèmes de récupération, correctement dimensionnés selon la directive de la MISEN 83.

■ **Citernes**

La zone doit être équipée de citernes de défense contre les incendies dimensionnées, et localisées en respectant les préconisations du SDIS.

■ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, ...) doivent être souterrains. Les réseaux de distribution et d'alimentation concernant le téléphone doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage. En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article 1AUpv 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Article 1AUpv : 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AUpv : 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

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

- ✓ 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- ✓ 5 mètres de l'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes électriques qui devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites des routes départementales et des autres voies publiques.

Article 1AUpv : 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ✓ Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUpv : 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

Article 1AUpv : 9 **Emprise au sol des constructions**

- ✓ L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m².

Article 1AUpv : 10 **Hauteur maximale des constructions**

■ **Conditions de mesure**

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

■ Hauteur autorisée

- ✓ Pour toute construction (hors installations techniques annexes), la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

Article 1AUpv : 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ✓ Le poste de livraison sera habillé (exemple : bardage bois, murs en pierres) pour optimiser son intégration paysagère.

✓ **CLOTURES**

- ✓ Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
- ✓ Les haies vives sont constituées d'au moins deux espèces végétales locales
- ✓ Les murs bahuts sont interdits.
- ✓ Les brises-vues sont interdits.
- ✓ Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- ✓ La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- ✓ Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables (maille de minimum 15 x 15 cm en partie basse)
- ✓ Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- ✓ Les barbelés sont interdits

✓ **ECLAIRAGES**

- ✓ Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés.
- ✓ L'éclairage permanent du site est proscrit.
- ✓ Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale.
- ✓ Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut.
- ✓ L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant
- ✓ La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 3 mètres.
- ✓ L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci.
- ✓ L'éclairage des abords de la zone est proscrit.

Article 1AUpv : 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Les stationnements et chemin d'accès dans le site ne devront pas être imperméabilisés.

Article 1AUpv : 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ✓ Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

■ OBLIGATIONS LEGALES DE DEFRIQUEMENT

- ✓ L'entretien des bandes OLD (Obligations légales de débroussaillage) de 50m en périphérie de la zone doit être réalisé manuellement.
- ✓ L'entretien des bandes doivent respecter les préconisations de l'OAP sous réserve de compatibilité avec l'arrêté préfectoral de débroussaillage en vigueur.

■ ENTRETIEN DU SITE

- ✓ Le site doit préférentiellement être entretenu par du pastoralisme.

■ ESPECES VEGETALES

- ✓ Un ensemencement peut être envisagé.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter.
- ✓ Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Les haies utilisées comme clôture ne doivent pas être mono spécifiques et être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une à feuillage persistant.

Article 1AUpv : 14 **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AUpv : 15 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- ✓ Non règlementé.

Article 1AUpv : 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- ✓ Non règlementé.

Zone 2AU

Caractère de la zone

« La zone 2AU représente la délimitation de zones à projet, à moyen et long terme.

Aujourd'hui, ces zones d'urbanisation future sont considérées comme **strictes** dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de chacune des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la rédaction d'un règlement. L'ouverture des zones 2AUa et 2AUb est par ailleurs conditionnée à la réalisation de travaux visant à dimensionner correctement les réseaux d'assainissement et la station d'épuration, et à la réalisation d'étude environnementale de type « étude faune/flore » afin que le règlement du document d'urbanisme assure la prise en compte des espèces présentes et qu'une perméabilité écologique soit créée.

La zone 2AU comporte **les secteurs** suivants :

Extraits du
rapport de
présentation :

- ✓ **La zone 2AUa**, située à Garragai, à vocation économique et équipements publics. Cette zone comprend un secteur 2AUaa qui sera destiné à accueillir une caserne de pompiers, la gendarmerie, des stationnements et des logements sociaux.
- ✓ **La zone 2AUb**, située à Garragai / St Esprit, à vocation économique et équipements publics.
- ✓ **La zone 2AUc**, située au Réal des Andrieux, à vocation d'habitat.
- ✓ **La zone 2AUd**, à St Sébastien, à vocation d'habitat. »

Article 2AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU. Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU. Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone 2AU. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.
⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

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

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

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement de 30% de la surface de plancher des constructions existantes et légales à destination d'habitation.
- Le changement de destination des constructions et installations existantes et légales.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Les clôtures.
- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

Le secteur 2AUaa ne pourra être ouvert à l'urbanisation (après évolution du PLU) que pour accueillir des logements sociaux et équipements publics.

Article 2AU 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier **qui seront définies par une procédure d'évolution du PLU**. Dans tous les cas, l'implantation des constructions **autorisées à l'article 2AU2** ne pourra pas s'aligner en limite de voie publique.

Article 2AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier. Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne pourra pas s'aligner en limite séparative.

Article 2AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU 9. Emprise au sol des constructions

→ Pour toutes les zones 2AU exceptée la zone 2AUb

Cet article n'est pas réglementé.

→ Dans la zone 2AUb

L'extension des constructions autorisée à l'article 2AU 2 doit s'implanter dans le polygone d'« emprise maximale de construction » porté aux documents graphiques du PLU (documents 4.2).

Article 2AU 10. Hauteur maximale des constructions

→ Pour toutes les zones 2AU exceptée la zone 2AUb

Cet article n'est pas réglementé.

→ Dans la zone 2AUb

- La hauteur des constructions autorisées à l'article 2AU 2 ne peut pas dépasser la hauteur, à l'égout du toit, du bâtiment existant.

Article 2AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article n'est pas réglementé.

- Les clôtures sont limitées à 1,90m.
- Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces.

Article 2AU 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier

Article 2AU 14. Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AU 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

Titre : 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Zone A

Caractère de la zone

Extraits du
rapport de
présentation :

La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

La zone A comporte des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments sont listés dans le document n°4.1.5 du PLU.

La zone A comporte des secteurs de **(re)conquête agricole**, identifiés en zone Af, **et un secteur Ap « agricole paysager » qui délimite les secteurs à fort enjeu paysager.**

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone A. Les règles les plus contraignantes s'appliquent. →

Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

- ✓ Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A.2.
- ✓ L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- ✓ Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- ✓ En secteurs Af, aucune construction n'est autorisée hormis les hangars agricoles nécessaires au défrichement et à la mise en culture.
- ✓ **En secteur Ap, aucune construction n'est autorisée.**

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

■ Conditions générales :

Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Patrimoine : Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

Zones humides : Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Mesures de précaution : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Sources : A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

→ Dans la zone A, hors secteur Af et Ap

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

a) Sous conditions d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

Sont autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation (voir l'annexe au règlement de la zone A, document n°4.1.2 du PLU) (art R 151-23 du CU) :

- ✓ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole dont les serres..
- ✓ Les abris de jardin en bois.

- ✓ 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, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).
- ✓ Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- ✓ Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes nécessaires et liées à l'exploitation agricole existante, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation sont autorisées :
 - dans la limite de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant ;
 - et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant édifié à proximité du lieu projeté pour édifier la nouvelle construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- ✓ Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, nécessaires et liées à l'exploitation agricole dont la surface de plancher est supérieure à 250m² à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1, une extension de 30% de la surface de plancher existante est autorisée uniquement en surélévation.
- ✓ Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :
 - Dans la limite de **50 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière hors piscine et pool-house), et Les piscines et leur pool-house qui sont limitées à **80 m² 70 m²** d'emprise au sol cumulée.
 - Les terrasses ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des annexes.
 - Toutes les annexes y compris les piscines devront être édifiées dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation.

b) Accueil à la ferme :

Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme.

Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et autres habitations légères de loisirs : dans la limite de 2 à 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.

Cette activité :

- ✓ Ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
- ✓ Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.
- ✓ Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.

Les gîtes et chambre d'hôtes sont autorisés sous condition d'être aménagés dans un bâtiment à usage d'habitation existant.

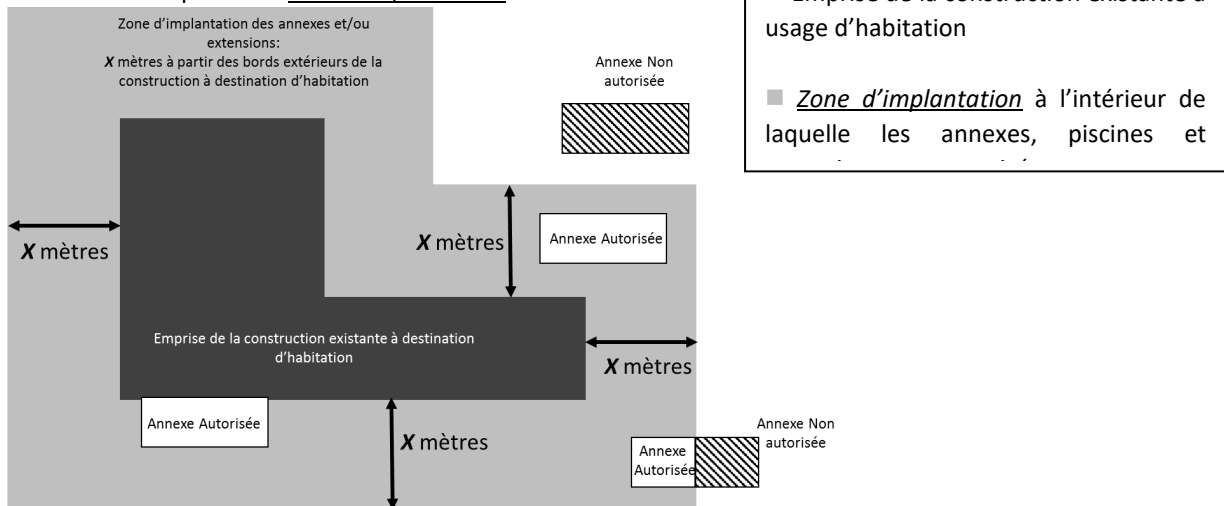
Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

c) Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole :

Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du CU) :

- ✓ Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et régulièrement édifiée sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - Pour les habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale supérieure à **>30 m²** et inférieure à **< 100 m²**, l'extension devra représenter **moins de 50%** de la surface de plancher de la construction existante et légale à la date d'approbation du PLU.
 - Pour les habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale supérieure à **> 100m²**, l'extension se réalisera dans la limite de **30 %** de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
 - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (Voir le schéma concept de la zone d'implantation).
- ✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de **40 m²**, sont autorisés sous conditions cumulatives :
 - Dans la limite de **50 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière **hors piscine et pool-house**), et Les piscines **et leur pool-house** qui sont limitées à **80-m² 70 m²** d'emprise au sol **cumulée**.
 - **Les terrasses ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des annexes.**
 - Dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale (Voir le schéma concept de la zone d'implantation).
 - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

⇒ Schéma concept de la « zone d'implantation »:



d) Sont également autorisés :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art L151-11 du CU).
- ✓ Les ICPE.
- ✓ Les antennes relais de radiotéléphonie.

- ✓ Les bâtiments identifiés au zonage par une ★ et désignés dans le document 4.1.5 du PLU peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
⇒ **Voir le document 4-1-5 identifiant les bâtiments pouvant changer de destination.**
- ✓ Rappel ~~de l'article 25~~ des dispositions générales : Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs : En zones A la restauration des cabanons et des ruines est autorisée à la triple condition :
 - **qu'ils justifient d'une existence légale,**
 - qu'ils possèdent l'essentiel des 4 murs porteurs ainsi que l'essentiel de la toiture,
 - qu'ils possèdent un intérêt architectural ou patrimonial,
 - et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (volumétrie, ouvertures) et sans changement de destination.
- ✓ Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- ✓ Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- ✓ Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à **2 mètres** ;
 - 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 **2 mètres**.

e) Dispositions spécifiques aux secteurs Af :

Les secteurs Af sont des secteurs de reconquête agricole : seules sont autorisées les défrichements, la remise en culture, le pâturage, l'installation de serres et les hangars agricoles nécessaires à l'activité agricole.

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

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

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

■ Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

■ Eaux de piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration...

Les citernes PEI, DECI seront enterrées.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A.2 ou à un usage agricole sont interdits.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

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

- ✓ **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- ✓ **7 mètres** par rapport à l'axe de la voie verte européenne V8.
- ✓ **7 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer ;
- ✓ ~~5 mètres~~ **15 mètres** de la berge des cours d'eau existants ou à créer ;

- ✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
- ✓ Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.
- ✓ **A l'exception des portails automatisés qui peuvent être implantés en alignement**, les portails seront implantés en recul **minimal de 3 mètres de 5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.

Toutefois sont autorisées :

- ✓ des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
- ✓ des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- ✓ des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Voir également l'article **32** des dispositions générales du présent règlement du PLU, relatif aux « haies anti-dérives »

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

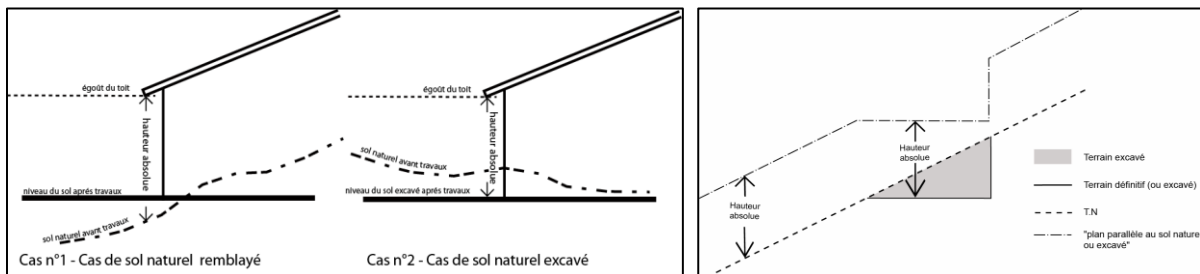
Cet article n'est pas réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

■ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égoût 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.



■ Hauteur autorisée

La hauteur des constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

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.

En cas de surélévation dans les conditions autorisées à l'article A2 d'une habitation dont la hauteur est supérieure ou égale à 7 m, la partie surélevée ne pourra pas dépasser la hauteur à l'égout du toit du bâti existant.

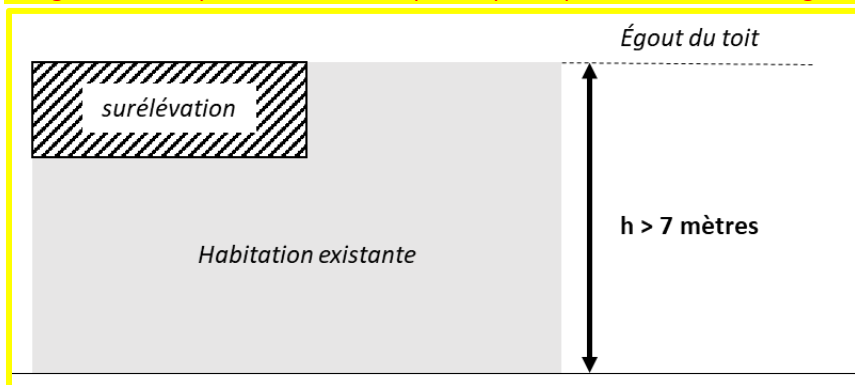


Schéma explicatif de la surélévation d'une habitation

Ne sont pas soumis à cette règle :

- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ Les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

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

■ Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ Dispositions particulières

• Clôtures

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre** **1,90 mètre**.

Les brises-vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits. Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les grillages blancs ou clairs sont interdits. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Les clôtures comportent des passages, pour la petite faune, régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

- **Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque**

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

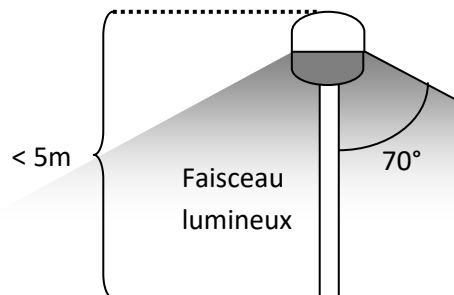
Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

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

Sur les bâtiments à destination d'habitation, Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- **Éclairages**

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



- **Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, extensions et annexes**

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement**.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

- **Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole**

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

- **Toitures**

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès aux combles par les chiroptères.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Rappel réglementaire relatif au débroussaillage et défrichements prévu en zone Agricole A du PLU :

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire et prévue, notamment, par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral ; ces derniers l'emportent sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- ~~Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.~~
- ~~Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.~~

Réglementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité :

- Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.
- Les espèces végétales plantées pour constituer la haie :
 - Doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
 - Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (Voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).
 - Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques.
 - Les haies utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Le maintien d'une bande non aménagée et enherbée de part et d'autre des cours d'eau, vallats, ou talwegs, à partir du sommet des berges est obligatoire.
- 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.
- Les éléments constitutifs de l'armature écologique des espaces agricoles (infrastructures agro-écologiques ou agro-environnementales) tels que les haies, les alignements, les arbres isolés seront tant que possible maintenus.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

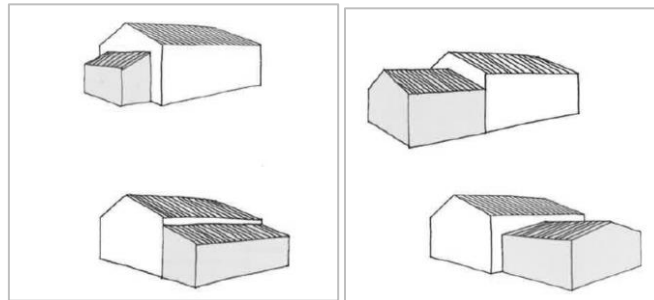
Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre : 5 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

N

Zone N

Caractère de la zone

La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels,
- ✓ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- ✓ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extraits du rapport de présentation :

- ★ La zone N comporte un secteur Np lequel identifie les zones de protection du patrimoine et du paysage et un secteur Nph correspondant aux abords de l'Eglise ND de Nazareth.
- ⊕ La zone comporte un secteur Nco inconstructible qui identifie les continuités écologiques.
- ⊕ La zone comporte un secteur Nh qui identifie graphiquement les quartiers habités de la zone N. Les règles de la zone N s'appliquent au secteur Nh.

La zone N comporte 2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) :

- ⊕ **STECAL Npv**, à vocation de production d'énergies renouvelables par centrales solaires au sol.
- ⊕ **STECAL Nx**, à vocation de carrière.

Nb. : pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone N.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone N. Les règles les plus contraignantes s'appliquent. ⇒

Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

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

- ⊗ Dans le secteur Np et Nph, qui identifie les zones de protection du paysage ou du patrimoine, toutes constructions et installations nouvelles sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N.2
- ⊗ Dans le secteur Nco, qui identifie les zones de protection écologique, aucune construction n'est autorisée.

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

■ Conditions générales

Le débroussaillage est OBLIGATOIRE, y compris - et surtout- en zone naturelle : se référer à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015, situé en annexe du présent règlement (document 4-1-2 du PLU).

Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **5 mètres** de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Patrimoine : Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

Zones humides : Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Mesures de précaution : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Sources : A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toutes nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

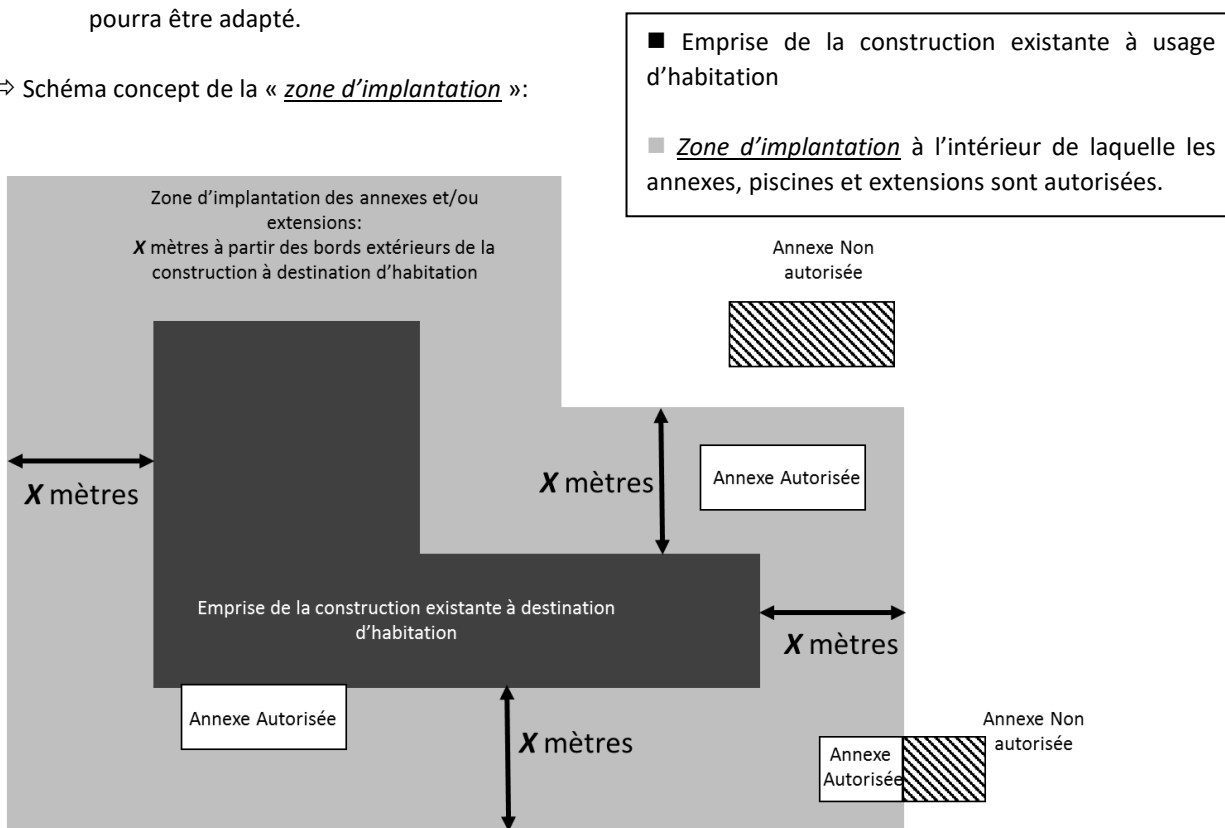
■ En zone N et secteur Nh : Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

- ✓ Les constructions et installations liées aux activités agro sylvo pastorales qu'ils s'agissent de bâtiments techniques **bergeries, serres,...** et de logements de fonction nécessaire à l'activité **limité à 100m² et intégré au bâtiment agricole**;
- ✓ Les travaux confortatifs et de mise en sécurité des bâtiments d'habitation.
- ✓ Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et régulièrement édifiée sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - pour les habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale supérieure à **>30 m²** inférieure à **< 100 m²**, l'extension devra représenter **moins de 50%** de la surface de plancher de la construction existante et légale à la date d'approbation du PLU.
 - pour les habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale supérieure à **> 100m²**, l'extension se réalisera dans la limite de **30 %** de surface de

plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).

- et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (Voir le schéma concept de la zone d'implantation).
- ✓ Les annexes (garage, piscine, abris de jardins, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de **40 m²**, sont autorisés sous conditions cumulatives :
 - Dans la limite de **50 m²** d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, **hors piscine et pool-house**), ~~plus~~ Les piscines **et les pool-houses sont** limités à **80 m² 70 m²** d'emprise au sol **cumulée**.
 - **Les terrasses ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des annexes.**
- Dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (Voir le schéma concept de la zone d'implantation).
- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

⇒ Schéma concept de la « zone d'implantation » :



- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment ceux identifiés dans la liste des emplacements réservés.
- ✓ L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
- ✓ Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial.
- ✓ Les antennes relais de radiotéléphonie **ne seront autorisées que sur le domaine public ou privé de la collectivité.**
- ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone. Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à **2 mètres**.
- ✓ Rappel ~~de l'article 25~~ des dispositions générales : Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs : En zones N la restauration des cabanons et des ruines est autorisée à la triple condition :
 - **qu'ils justifient d'une existence légale,**
 - qu'ils possèdent l'essentiel des 4 murs porteurs ainsi que l'essentiel de la toiture,
 - qu'ils possèdent un intérêt architectural ou patrimonial,
 - et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (volumétrie, ouvertures) et sans changement de destination.
- ✓ Les bâtiments identifiés au zonage par une ★ et désignés dans le document 4.1.5 du PLU peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

⇒ **Voir le document 4-1-5 identifiant les bâtiments pouvant changer de destination.**

■ **En secteur Np **et Nph** : Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :**

- ✓ Le secteur Np identifie les zones de protection du paysage ou du patrimoine. Seuls les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de type :
 - ✓ Les Circuits rustiques, d'activités physiques Aménagés (CRAPA),
 - ✓ Les cheminements piétons,
 - ✓ **Les voiries publiques ou privées,**
 - ✓ Les aménagements paysagers,
 - ✓ Les belvédères,
 - ✓ Les installations légères d'intérêt collectif,
 - ✓ Les aires naturelles **ou éco-aménagées** de jeux ou de loisirs,
 - ✓ Les aires naturelles **ou éco-aménagées** de stationnement liées à l'accueil du public,
 - ✓ Les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales.
 - ✓ **Les installations de type jeux de boules, parcours de santé, poulaillers, serres pédagogiques en lien avec l'activité scolaire,**
 - ✓ En cas de construction existante à la date d'approbation du PLU, seule une extension limitée à 30% de la surface de plancher est autorisée.
 - ✓ Les activités agricoles sont également autorisées, sans aucune construction.

✓ **Dans le secteur Nph, seuls sont autorisés :**

- ✓ Les aménagements paysagers.
- ✓ **Les travaux de consolidation des remparts et de sécurité publique.**

~~✓ Seul le secteur Np du site de la Ferrage, lequel fait l'objet d'une orientation d'aménagement de de programmation (voir les OAP, document n°3 du PLU), permet la construction d'un équipement public limité à 200m² de surface de plancher, en plus des installations autorisées ci-dessus dans le secteur Np.~~

■ **En secteur Nco** : Aucune construction n'est autorisée.

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

■ Accès

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme 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.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

■ Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

■ Eaux de piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux et ruisseaux.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

■ Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les citernes PEI, DECI seront enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.

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

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

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

- ✓ **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- ✓ **7 mètres** par rapport à l'axe de la v8 ;
- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- ✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
- ✓ Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- ✓ A l'exception des portails automatisés **qui peuvent être implantés en alignement**, les portails seront implantés en recul **minimal** de **3 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions ~~et installations nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des~~ **peuvent être implantées** en limites séparatives **si leur hauteur n'excède pas 3,5 m** ~~et à au moins 5 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.~~

Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum **15 mètres 5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte le large des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter le cas échéant par une bande enherbée pour atteindre au minimum **15 mètres 5 mètres** de large au total.

Toutefois sont autorisées :

- ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Voir également l'article **32** des dispositions générales du présent règlement du PLU, relatif aux « haies anti-dérives »

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

Les extensions des bâtiments à destination d'habitation doivent être implantées en continuité du bâtiment à destination d'habitation existant.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

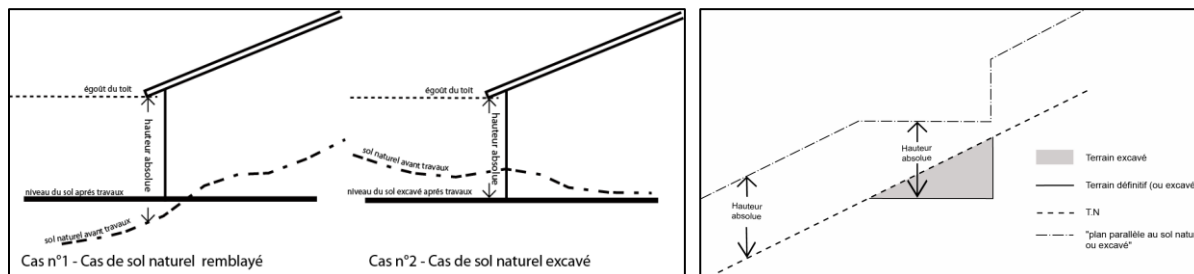
Cet article n'est pas réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

■ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égoût 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.



■ Hauteur autorisée

La hauteur des constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- ✓ les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- ✓ les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

■ Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations

doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

■ Dispositions particulières

✓ Clôtures

Dans la zone N et ses secteurs Np et Nco

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder ~~1,80 mètre~~ **1,90 mètre**.

Les brises-vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.

Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les grillages blancs ou clairs sont interdits. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Les clôtures comportent des passages, pour la petite faune, régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage.

Les clôtures respectent un recul de 10 mètres depuis le bord des cours d'eau Les murs pleins sont interdit au bord des cours d'eau.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

✓ En zone Nco

En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :

- Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :

- Aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation
- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

✓ Dans le secteur Nph :

- Seuls les murets d'une hauteur maximum de 60 cm, enduit des deux faces, sont autorisés, surmontés d'un grillage à maille souple, d'une hauteur maximale de 1,90 m, à la condition d'être implantés sur les parcelles attenantes à du bâti.

✓ Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

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

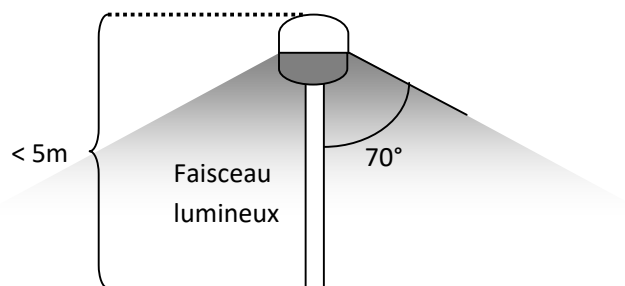
Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

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

Sur les bâtiments à destination d'habitation : les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

✓ Éclairages

Les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).



La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.

✓ Matériaux et couleurs

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement**.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

Le bois est admis en façade (véranda, bardage bois, pergola), à condition de ne concerner qu'1/4 de la surface de l'ensemble des façades de la construction et de répondre aux normes en vigueur de classement des matériaux ignifugés.

✓ Toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès aux combles par les chiroptères.

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

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

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

- ✓ Les plantations à conserver ou à réaliser ainsi que les terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- ✓ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- ✓ Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- ✓ Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.
- ✓ Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- ✓ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- ✓ Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- ✓ 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.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- ✓ Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- ✓ L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- ✓ L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- ✓ Pour les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

STECAL Npv

Caractère du STECAL

Extraits du rapport de
présentation :

Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limité est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) qui représente la délimitation d'un parc solaire existant, situé au lieu-dit **Le Pigeonnier**.

Article STECAL Npv 1 : **Occupations et utilisations du sol interdites**

■ **Emprise potentiellement inondable :**

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Npv. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Npv 2 sont interdites.
- ✓ Les travaux de défrichement sur le site, les obligations légales de débroussaillage et le démarrage du chantier de construction du parc solaire sont interdits du mois de mars au mois de septembre inclus qui correspondent à la période de nidification des oiseaux, et à la période d'activité des chiroptères.

Article STECAL Npv 2 : **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

Seules sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- ✓ Les installations nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- ✓ La reconstruction à l'identique des installations existantes en cas de sinistre.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.
- ✓ Les clôtures

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

■ **Accès**

- ✓ Le terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ **Voirie**

- ✓ Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les voies publiques ou privées auront une chaussée de 4 mètres minimum.
- ✓ Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m².
- ✓ Une autorisation d'urbanisme 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.

Article STECAL Npv 4 : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

■ **EAUX PLUVIALES**

- ✓ Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, doivent être collectées et dirigées vers les systèmes de récupération, correctement dimensionnés selon la directive de la MISEN 83.

■ ÉLECTRICITE

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, ...) doivent être souterrains. En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article Npv 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

■ CITERNES

La zone doit être équipée de citernes de défense contre les incendies dimensionnées, et localisées en respectant les préconisations du SDIS.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article STECAL Npv 5 : **Superficie minimale des terrains constructibles**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article STECAL Npv 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- ✓ **2 mètres** de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Article STECAL Npv 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ✓ Les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres des limites séparatives.

Article STECAL Npv 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- ✓ Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Npv 9 : **Emprise au sol des constructions**

- ✓ Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Npv 10 : **Hauteur maximale des constructions**

■ Conditions de mesure

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

■ HAUTEUR ABSOLUE :

- Pour toute construction (hors installations techniques annexes), la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 4 mètres.

Article STECAL Npv 11 : **Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ✓ Le poste de livraison sera habillé (exemple : bardage bois, murs en pierres) pour optimiser son intégration paysagère.
- ✓ **CLOTURES**
- ✓ Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
- ✓ Les haies vives sont constituées d'au moins deux espèces végétales locales
- ✓ Les murs bahuts sont interdits.
- ✓ Les brises vues sont interdits.
- ✓ Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- ✓ La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- ✓ Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables (maille de minimum 15 x 15 cm en partie basse)
- ✓ Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- ✓ Les barbelés sont interdits
- ✓ **ECLAIRAGES**
- ✓ Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés.
- ✓ L'éclairage permanent du site est proscrit.
- ✓ Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale.
- ✓ Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut.
- ✓ L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant
- ✓ La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 3 mètres.
- ✓ L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci.
- ✓ L'éclairage des abords de la zone est proscrit.

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

Article STECAL Npv 12 : **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Les stationnements et chemin d'accès dans le site ne devront pas être imperméabilisés.

Article STECAL Npv 13 : **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- ✓ Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

■ **OBLIGATIONS LEGALES DE DEFRICHEMENT**

- ✓ L'entretien des bandes OLD (Obligations légales de débroussaillage) de 50m en périphérie de la zone doit être réalisé manuellement.
- ✓ L'entretien des bandes doivent respecter les préconisations de l'OAP sous réserve de compatibilité avec l'arrêté préfectoral de débroussaillage en vigueur.

■ **ENTRETIEN DU SITE**

- ✓ Le site doit préférentiellement être entretenu par du pastoralisme.

■ ESPECES VEGETALES

- ✓ Un ensemencement peut être envisagé.
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter.
- ✓ Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Les haies utilisées comme clôture ne doivent pas être mono spécifiques et être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une à feuillage persistant.

Article STECAL Npv 14 : **Coefficient d'occupation du sol**

- ✓ Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article STECAL Npv 15 : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- ✓ Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Npv 16 : **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- ✓ Cet article n'est pas réglementé.

STECAL Nx

Caractère du STECAL

***Extraits du rapport
de présentation :***

«Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nx est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N)

Il représente la délimitation de la zone de protection de richesse économique réservée à l'exploitation de carrières et à ses activités connexes. »

Article 1- STECAL Nx Occupations et utilisations du sol interdites

■ Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Nx. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU

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

Article 2- STECAL Nx Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les carrières ;
- Les installations classées fixes ou mobiles nécessaires à l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- Les installations classées afférentes aux activités de carrière, de traitement et utilisation des granulats (centrales à béton, centrales d'enrobage...), de remise en état du site, de compostage, de stockage et de recyclage de matériaux inertes ;
- Les bâtiments strictement réservés aux activités citées précédemment (locaux techniques, gardiennage...).
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Seuls 200 m² de surface de plancher destinés à la vente de matériaux sont autorisés.

Article 3- STECAL Nx 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 automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme 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.
- Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

Article 4- STECAL Nx Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

■ Assainissement

- Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

■ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Article 5- STECAL Nx Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 6- STECAL Nx Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7- STECAL Nx Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Voir également l'article 32 des dispositions générales du présent règlement du PLU, relatif aux « haies anti-dérives »

Article 8- STECAL Nx Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Nx Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10- STECAL Nx Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11- STECAL Nx Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

⇒ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

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.

Article 12- STECAL Nx Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

Article 13- STECAL Nx Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Durant l'exploitation, tout espace libéré sera :
 - Remis en état ;
 - Amendé -si nécessaire et utile- en matière organique ;
 - Et, sauf destination agricole, boisé par des espèces de haute tige ou aménagé en milieux ouverts dans les meilleures conditions possibles pour favoriser une recolonisation naturelle optimale.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.

Article 14- STECAL Nx Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 15- STECAL Nx Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16- STECAL Nx Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

