

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



## 5. REGLEMENT



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



*Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée suivant le décret du 28 décembre 2015.*

## SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES .....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES .....	15
A/ Dispositions relatives à l'aménagement .....	16
B/ Dispositions relatives à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances .....	28
C/ Dispositions relatives à la performance environnementale et a la valorisation du patrimoine bâti et paysager .....	33
TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES .....	36
Préambule .....	36
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	37
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	38
Section 3 : Équipements et réseaux .....	48
TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER 1AUh .....	49
Préambule .....	49
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	49
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	50
Section 3 : Équipements et réseaux .....	56
TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES .....	57
Préambule .....	57
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	58
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	60
Section 3 : Équipements et réseaux .....	63
TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES .....	65
Préambule .....	65
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	66
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	68
Section 3 : Équipements et réseaux .....	72
TITRE 7 : ANNEXES .....	73
A/ Liste des emplacements réserves .....	73
B/ Annexe au règlement des zones agricoles .....	74
C/ Arrête préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussaillage .....	75
D/ Patrimoine communal .....	82

# TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

*Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.*

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de La Mole.

## ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions de la loi n°85-686 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (D.P.U.), instaurées par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs dans lesquels un Projet Urbain Partenarial...
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - o R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
  - o R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - o R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - o R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

## ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

**1. Les zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3 sont :

- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ;
- la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend les secteurs UBa et UBb ;
- la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ;
- la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ;
- la zone UG délimitée par un tireté est repérée par l'indice UG au plan ;

**2. Les zones à urbaniser**, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :

- la zone 1AUh délimitée par un tireté est repérée par l'indice 1AUh au plan ;

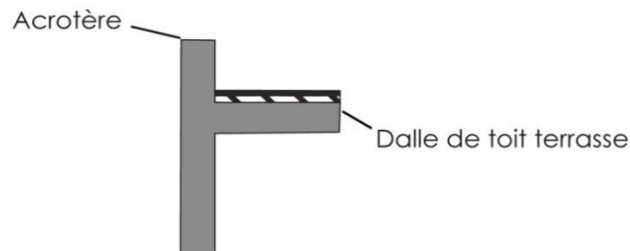
**3. Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan.

4. Les **zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 6 sont :
- la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs Nc, Nd, Ne, Nj, Nm, Np et Ns.
5. Les **servitudes d'urbanisme** suivantes :
- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le Titre 7 du présent règlement.
  - les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
  - les **Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique, paysager et patrimonial** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies au chapitre C du titre 2 ;
  - les **périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation** renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
  - les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme identifiés par une étoile rose sur les documents graphiques ;
  - les **marges de recul** obligatoires matérialisées sur les documents graphiques par un trait rouge ;

#### ARTICLE 4 - LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).



- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
  
- **Allée** : voie interne à l'unité foncière, bordée d'arbres.
  
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
 

*Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...*

La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

*Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.*
  
- **Arbre de haute tige (ou de haute futaie)** :
 

**Les arbres de haute tige** sont les arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20-25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol (« force » de l'arbre) et qui, à l'issue de son développement naturel, s'élèvera à une hauteur minimum de 5 mètres et aura un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.
  
- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.
  
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
  
- **Bâtiment** : Construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...).

Les règles qui s'appliquent aux bâtiments font l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.

  
- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
  
- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

Compte-tenu de leur vocation, les clôtures ne sont concernées que par les articles relatifs aux hauteurs et à l'aspect extérieur du présent règlement.

- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**

- o **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

- o **Exploitations forestières** : constructions notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**

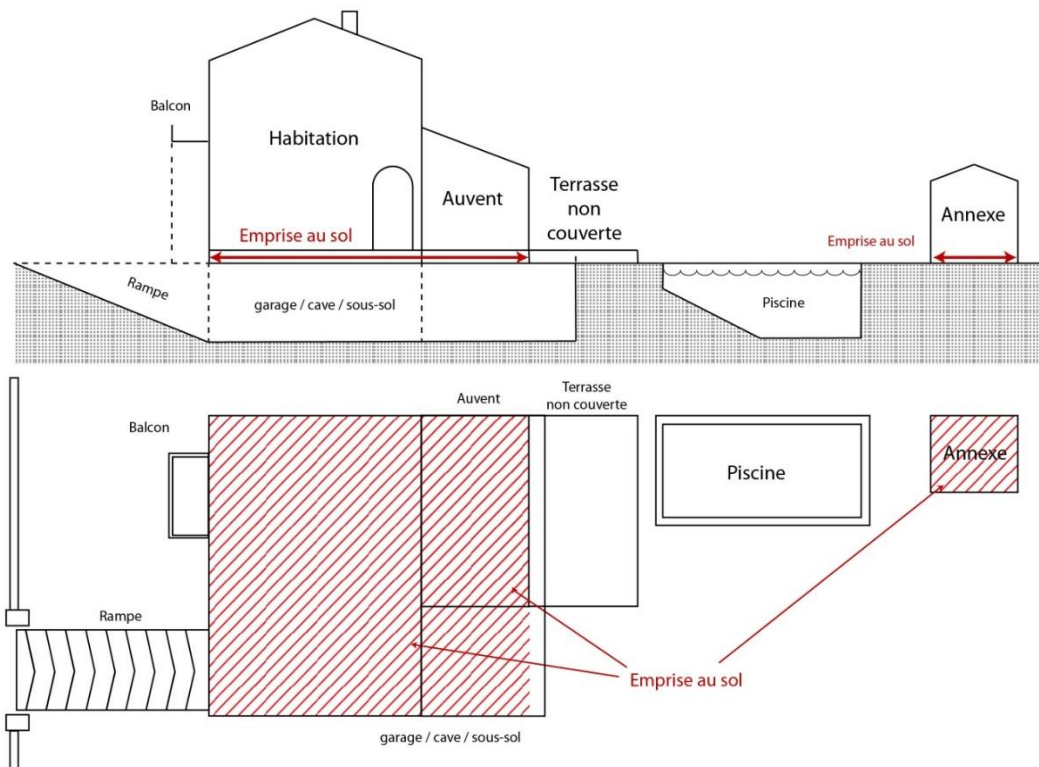
- o **Logements** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.

- o **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.



- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**
  - **Artisans et commerces de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  - **Restaurations :** constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
  - **Commerces de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
  - **Hébergements hôteliers et touristiques :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.  
Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie.  
Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.
  - **Cinéma :** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
  
- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
  - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - **Salles d'art et de spectacles :** constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - **Equipements sportifs :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
  
- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - **Industries :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

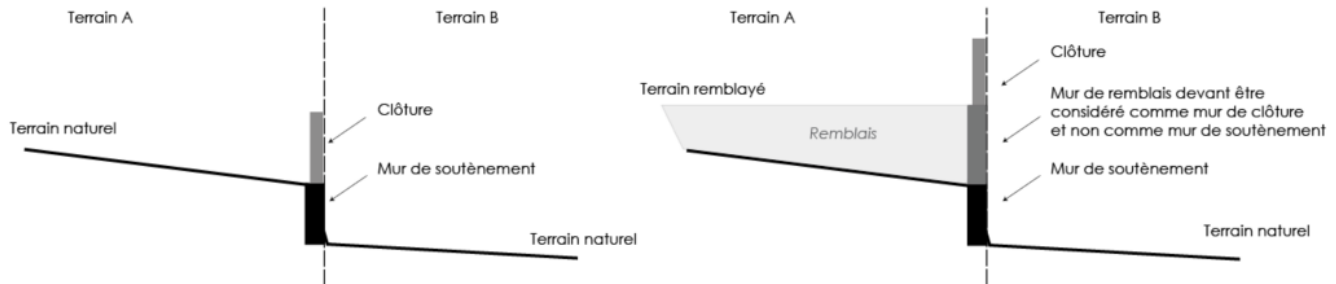
- **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  - **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface totale des projections verticales :
  - des constructions non enterrées et couvertes au sol (murs compris)
  - des puits de lumières, cours intérieures et patios encadré par au moins 3 murs ;
 exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux suivants :
  - balcons, débords de toitures, oriels, marquises et auvents de moins de 60 cm de largeur
  - pergolas, pare-soleil et autres éléments architecturaux légers et démontable



- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre...).
  
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.  
Ils 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 pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
  
- **Espace Boisé Classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.  
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
  
- **Espaces libres imposés** : il s'agit des surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.  
*Exemples : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de stationnement, etc.*
  
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.  
*Exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.), espaces gravillonnés...*
  
- **Espaces verts de pleine terre** : il s'agit des espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé.
  
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
  
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
  
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
  
- **Faitage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.  
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code minier.  
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Jardins familiaux** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.
- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
  - o Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
  - o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.  
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.  
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Pleine terre** : Surface de terrain non imperméabilisée, sans aucun sous-sol aménagé, permettant d'accueillir une végétation.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.



- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.
- **Sol/Terrain naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Superstructure** : sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.
- **Surface de plancher (SdP)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.
- **Voie** : une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.
- **Voie privée** : la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.



- **Voies et emprises publiques :**

Pour l'application des règles de reculs, sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement les voies remplissant les critères suivants :

- existantes ou à créer (via un Emplacement Réservé)
- publiques et privées lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes
- desservant au moins deux propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

## TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

*Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal.*

## A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

### ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION

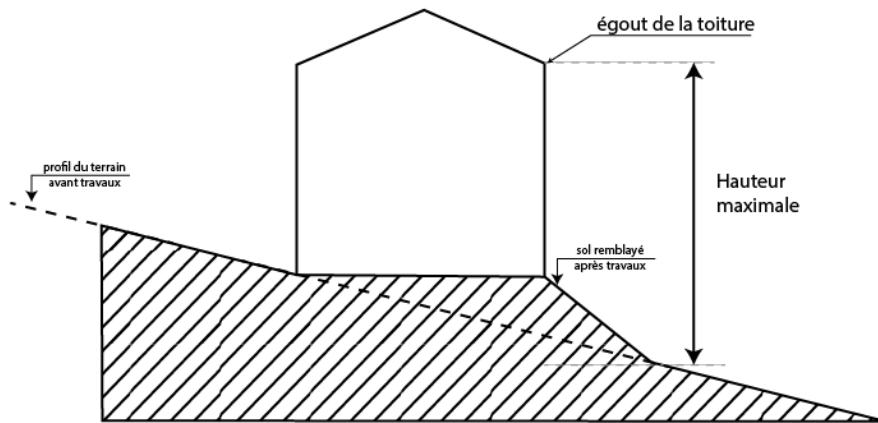
#### 1. Règles générales relatives aux hauteurs

##### Modalité de calcul de la hauteur

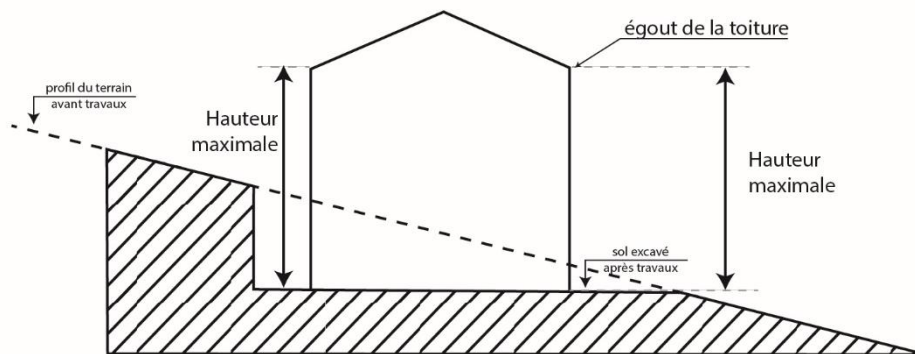
Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux sur la plus haute façade, jusqu'à :

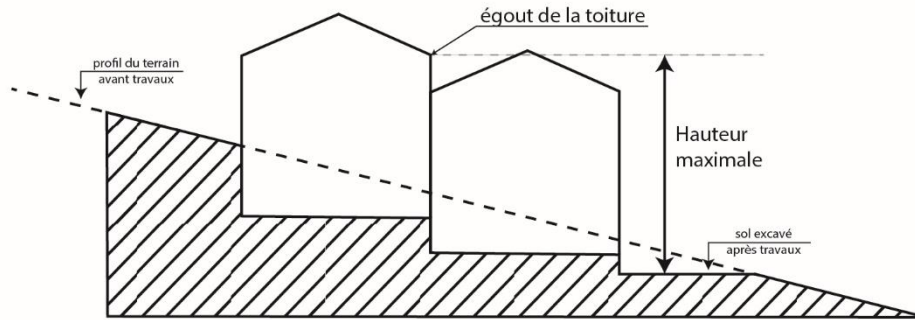
- l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
- au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
- au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



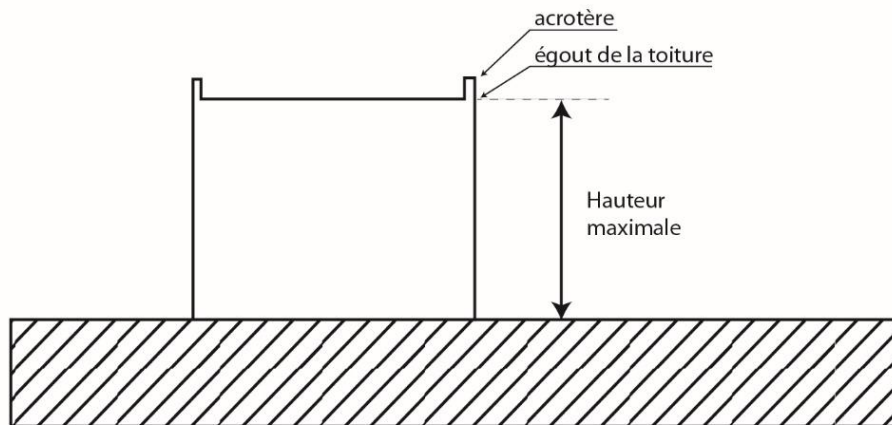
cas d'une construction avec sol remblayé



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse

### Règles dérogatoires

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

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres pour les locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès PMR. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées ainsi que les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.

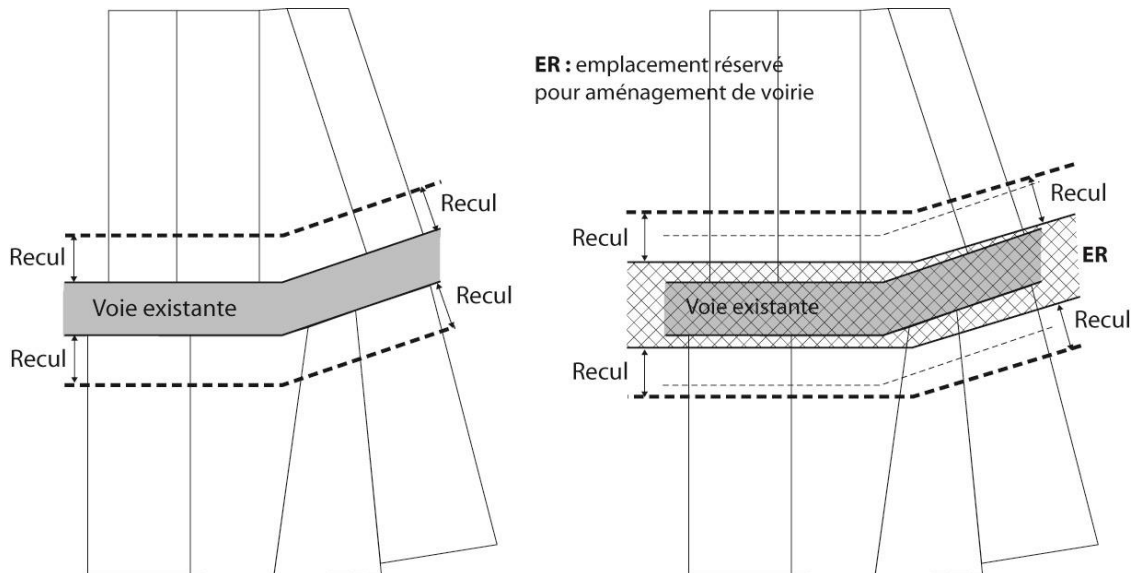
Les hauteurs peuvent être dépassées :

- dans le cadre des reconstructions à l'identique (L111-15 – reconstruction dans un délai de 10 ans), restaurations et aménagements de bâtiments existants légalement autorisés ayant une hauteur initiale supérieure aux hauteurs maximales définies par le règlement sans augmenter celle-ci ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris les ouvrages techniques liés à l'exploitation ferroviaire ;
- lorsque des murs pignons sont implantés sur au moins deux côtés de l'unité foncière. Dans ce cas, la hauteur ne peut excéder l'égout du toit du mur pignon mitoyen le plus bas de plus d'un mètre, et doit rester inférieure d'un mètre minimum par rapport à l'égout du toit du mur pignon mitoyen le plus haut.

## 2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation ou des marges de recul minimal, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies aux articles 3.3 de chaque zone.



Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
  - dans le cadre d'une surélévation ou d'une extension des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité de la façade existante.
- **à certaines annexes :**
  - aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 2 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 2 m par rapport à la voie publique ou privée ou à l'emprise publique ;
  - aux annexes dont la hauteur au faitage est inférieure à 2,5 m
  - aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
    - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
    - situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation.
  - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux balcons ou oriels (bow-windows) ;
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
  - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;

- aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
- pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ;
- dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, sauf si cette implantation porte atteinte à la sécurité routière.
- **concernant les équipements publics**
  - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- **pour les autres cas suivants :**
  - aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

*Ces implantations différentes sont autorisées à condition :*

- *que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;*
- *que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;*
- *que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.*

### **3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les articles "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul définies aux articles 3.4 de chaque zone.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
  - dans le cadre d'une surélévation ou une extension des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité de la façade existante.
- **à certaines annexes :**
  - aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 3 m par rapport à la limite séparative ;
  - aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement dès lors que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3 m au niveau de la toiture terrasse.
  - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux balcons ou oriel (bow-window)
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
  - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...) ;



- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**
  - aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
  - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du PLU ;
  - dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même ;
- **concernant les équipements publics**
  - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
  - aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.
- **pour les autres cas suivants :**
  - aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;

Dans le cas d'une unité foncière bordée par un vallon, la limite d'implantation correspond à la limite de fait de l'unité foncière, et non pas à l'axe du vallon. D'autres règles de reculs par rapport aux vallons s'appliquent.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

#### **4. Règles générales relatives aux normes de stationnement**

##### Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination de construction.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, seuls les besoins nouveaux issus du changement de destination et/ou de la surface de plancher créée sont pris en compte.

##### Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5 pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé.

*Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
 $160/50 = 3,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
 $190/50 = 3,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Néanmoins, aucune place de stationnement n'est exigée :

- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;

- dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.

#### Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être communes à un même logement.

#### Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (500 m environ), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Une place 2 roues est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m).

#### Prise en compte du stationnement pour vélo

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

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### Exemptions des règles de stationnement

L'article L152-6 du Code de l'Urbanisme précise les règles d'exemptions possibles aux normes de stationnement prévues dans le présent règlement.

Les dispositions réglementaires particulières des articles 6 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

## **5. Règles générales relatives à la desserte et aux accès**

### Caractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage...). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

### Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- o Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et de l'accessibilité par les services publics.
- o Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules d'incendies et de secours de faire aisément demi-tour.
- o Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent présenter une largeur minimale de 5m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour.

### Condition d'accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité

du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Chaque projet d'aménagement doit prévoir un accès propre par lot si une division de lots a lieu, hors route départementale ou nationale et sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Les dispositions du présent PLU ne dispensent pas le futur pétitionnaire d'obtenir du gestionnaire de voirie départementale les autorisations prévues par le règlement départemental de voirie préalablement à la création ou à la modification d'un accès. De plus, le département n'autorise qu'un seul accès par unité foncière.

## **6. Règles générales relatives aux réseaux**

### Dispositions générales

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol. Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

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

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### *Eaux usées – zones d'assainissement collectif*

La totalité des rejets d'assainissement collectif doit s'effectuer conformément au règlement municipal d'assainissement approuvé en conseil municipal du 29/01/2009, notamment en ce qui concerne les eaux issues des piscines.

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Sont interdits de rejet dans le réseau d'assainissement collectif

- les effluents domestiques et industriels
- les vidanges des piscines et les eaux de lavage des filtres
- les bacs à graisses des restaurants

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

#### Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, la totalité des rejets d'assainissement doit s'effectuer conformément au règlement municipal d'assainissement approuvé en conseil municipal du 29/01/2009 et au règlement du SPANC approuvé en conseil communautaire le 23/09/2015.

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être directement relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

#### Rappel de l'arrêté du 21 juillet 2015

En application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DB05, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'implantation de dispositif d'assainissement de capacité supérieure à 20 équivalent-habitants est interdite :

- à moins de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public ;
- dans les zones à usage sensible : périmètres de protection de captages d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une déclaration d'utilité publique, zone à proximité d'une baignade (il convient d'intégrer les éléments du profil de vulnérabilité de la baignade),
- à moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès du maire de la commune concernée en application de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

#### Dispositions relatives aux eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée. Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article 1.2 du chapitre B du Titre 2 du présent règlement.

#### Dispositions relatives aux autres réseaux

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.



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

## **ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES**

### **1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

### **2. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale publics ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources.
- les équipements culturels.

Les règles d'urbanisme édictées dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements.

### **3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général**

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation

### **4. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de prévention des Risques :

- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLU ne s'y oppose pas ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLU ne s'y oppose pas.



### 5. Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent d'améliorer l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et surélévation dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisés. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions réglementaires de la zone.

#### Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

*Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.*

*Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :*

- 1° *Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;*
- 2° *Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;*
- 3° *Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;*
- 4° *Lorsque la construction est située sur le domaine public ;*
- 5° *Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;*
- 6° *Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.*

### ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, dans la limite de 1,20 m maximum, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Des affouillements ou exhaussements en restanques sont autorisés.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires et littoraux.

Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage. Les matériaux non utilisés doivent être évacués du terrain.

## ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

### 1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, 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 PLU 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. [...].

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

### 2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

## ARTICLE 5 – REGLES RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE

En dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD98, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD98.

Toutefois, au titre de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Aucun secteur n'est concerné dans la commune.**

## B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

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

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE INONDATION

#### 1. *Risque inondation par débordement de cours d'eau – PPRi La Mole et La Verne*

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) Naturels Inondation de la Mole et de la Verne, approuvé le 2 août 2001, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU. Il distingue deux types de zones

\* zone de risque fort (zone rouge)

\* zone de risque modéré (zone bleue)

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

#### Intégration des dispositions du P.P.R. inondation dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

#### 2. *Risque inondation par ruissellement urbain*

##### Règles de recul par rapport aux vallons non souterrains

Afin de prendre en compte le ruissellement, nonobstant les règles définies dans chacune des zones, toutes les constructions devront respecter un recul minimal de :

- o 30 m de l'axe des cours d'eau permanents
- o 10 m de tous les autres axes d'écoulements non permanents (vallats, vallons, canaux...)

##### Règles relatives à l'écoulement des eaux

Dans les marges de recul des vallons :

- les clôtures ajourées sont autorisées dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux. Les murs, murs-bahuts et grillages à maillage fin sont interdits.
- aucun dépôt ni stockage de matériel susceptible d'être emporté par les eaux n'est autorisé dans ces bandes de recul.

Pour les terrains non-concernés par les marges de recul des vallons, toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

##### Dispositifs de rétention

**Conditions générales** : Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

La réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la surface nouvellement imperméabilisée à l'exception d'une première imperméabilisation de moins de 20 m<sup>2</sup> réalisée en une seule à la date d'approbation du PLU.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...) ;
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;

- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

**Dimensionnement** : Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (**Sim** exprimées en m<sup>2</sup>) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 90 mm\* par heure soit un coefficient majoré de 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (100 litres par m<sup>2</sup>). Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m<sup>3</sup>) se fera alors comme suit :

$$Vr (m^3) = Sim (m^2) \times 0,1 (m^3/m^2)$$

*(Volume de rétention = pour chaque m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, 100 litres de rétention doivent être prévus)*

#### Déversement - Raccordement aux réseaux des eaux pluviales

**Conditions générales** : Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit. En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

- **Cas A - En l'absence d'exutoire :**

Les eaux devront faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service assainissement.

- **Cas B - En présence d'un exutoire privé :**

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

- **Cas C - En présence d'un exutoire public :**

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

**Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement** : Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par la Collectivité ou l'expertise. Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se fera dans des boites de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE INCENDIE

### 1. Débroussailement

En application de l'arrêté préfectoral du 30/03/2015, annexé au règlement, il est rappelé que le débroussailement est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, y compris sur les propriétés voisines si nécessaires. En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi, qui pourra procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.

En l'absence de débroussailement, une amende de 30 €/m<sup>2</sup> peut être appliquée en application des articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.

### 2. Défense contre l'incendie

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie est annexé au PLU. Edicté par le SDIS 83, celui-ci précise les modalités d'aménagements à respecter dans les zones soumises à un risque incendie.

Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du R.D.D.E.C.I.. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ce document est annexé au PLU (pièce 6C3).

*Extrait du R.D.D.E.C.I. concernant les normes de défense incendie pour les habitations (page 15)*

RISQUES A DEFENDRE		BESOIN MINIMAL EN EAU			POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance
Habitations individuelles	Isolées (d ≥ 8 m de tout bâtiment) et S ≤ 250 m <sup>2</sup> Jumelées ou en bande avec S totale ≤ 250 m <sup>2</sup>	30 m <sup>3</sup> /h	1 heure	30 m <sup>3</sup>	400 m
	Non isolées ou isolées mais S > 250 m <sup>2</sup> Jumelées ou en bande avec S totale > 250 m <sup>2</sup> et ≤ 500 m <sup>2</sup>	30 m <sup>3</sup> /h	2 heures	60 m <sup>3</sup>	400 m
	Toute habitation individuelle classée en risque feu de forêt Habitations en lotissements ou assimilés Jumelées ou en bande avec S totale > 500 m <sup>2</sup>	60 m <sup>3</sup> /h	2 heures	120 m <sup>3</sup>	200 m
Habitations collectives	R+3 maxi	60 m <sup>3</sup> /h	2 heures	120 m <sup>3</sup>	200 m
	R+7 maxi	120 m <sup>3</sup> /h	2 heures	240 m <sup>3</sup>	200 m*
	> R+7	120 m <sup>3</sup> /h	2 heures	240 m <sup>3</sup>	60 m

\*Pour chaque colonne sèche, la distance est ramenée à 60 m entre l'orifice d'alimentation de la colonne sèche et son PEI dédié. L'installation de colonne(s) sèche(s) est obligatoire pour tous les bâtiments supérieurs à R+7 depuis l'application de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

## ARTICLE 3 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

La commune de La Mole se situe en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).

Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par :

- deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation,

commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;

- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 3 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 3	Aucune exigence	PS-MI (règles de construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés - norme NF P 06-014, mars 1995)	Eurocode 8	Eurocode 8

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

#### ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de La Mole est concernée par des aléas mouvements de terrain et de retrait gonflement des sols argileux.

Il est recommandé pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU la réalisation d'une étude géotechnique préalable visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa.

Les cartes correspondantes sont annexées au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE 5 - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE LA MOLE

Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de La Mole a été approuvé le 16 janvier 2018. Il identifie quatre zones de réglementation définissant les occupations et utilisations de sol admises.

Les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de recommandations d'isolations phoniques suivantes :

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)



Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables. Les dispositifs sont mentionnés à l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par le P.E.B., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.E.B.. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Le P.E.B. est annexé au PLU.

## ARTICLE 6 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 a identifié la RD98 et sa future déviation comme voies génératrices de nuisances sonores sur la commune.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif au classement des voies bruyantes dans le Var.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

### ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

#### 1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment ;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

### ARTICLE 2 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

#### 1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLU.

#### 2. Règles relatives à la préservation aux éléments de patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'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. »
- « d'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. »

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Le **patrimoine végétal** et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements... qui de par leur agencement, leur force, leurs qualités... présentent un intérêt patrimonial.

Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable.
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments
- la suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité, doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

## ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

### 1. Patrimoine archéologique

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

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

### 2. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3. Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'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. »
- « d'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. »

#### Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

#### Règles relatives au patrimoine à préserver

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite. Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

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

Ce patrimoine est identifié sur le plan de zonage et listé en annexe D du présent règlement.

#### **4. Monuments historiques et leurs abords**

Rappel :

- L621-30 du code de patrimoine : « (...) la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situés à moins de cinq cents mètres de celui-ci (...) »
- L621-32 du code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable (...) »
- R621-96 du code du patrimoine : « L'autorisation prévue à l'article L. 621-32 pour les travaux situés en abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par les articles suivants du code du patrimoine : R621-96 à R621-97. »

## TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

### PREAMBULE

*Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones urbaines UA, UB, UC, UE et UG :*

- la zone UA correspond au centre urbain historique de la Commune à l'intérieur duquel il convient de préserver l'ordonnement et l'architecture des bâtiments (le village) ;
- la zone UB correspond à une zone à vocation d'habitat pavillonnaire dense, parsemée de petits collectifs (secteurs du Moulin Roux, de Saint Julien, du Clos des Vignes, de la Chartreuse, de Sainte Magdeleine) ;
- la zone UC correspond au hameau des Cabris ;
- la zone UE correspond aux terrains situés dans le quartier du Moulin Roux où est implantée l'usine de traitement des eaux de la communauté de communes du Golfe de St Tropez.
- la zone UG correspond à une zone couverte par un plan gabarit aux documents graphiques, destiné à recevoir des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts commerciaux et à usage d'habitation qui leurs sont liées (ZAC Saint Exupéry).

***Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement et à la préservation du patrimoine.***

***Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.***

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans les zones U

Les destinations et occupations du sol suivantes sont interdites.

	UA	UB	UC	UE	UG	
Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.	X	X	X	X	X	
Les créations de terrains de camping et de caravaning.	X	X	X	X	X	
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.	X	X	X	X	X	
Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.	X	X	X	X	X	
Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;	X	X	X	X	X	
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	
	Exploitation forestière	X	X	X	X	
Habitation	Logement			*	*	
	Hébergement			X	X	
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	X	*	
	Restauration		X	X	*	
	Commerce de gros	X	X	X	*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X	*	
	Hébergement hôtelier et touristique				X	X
	Cinéma				X	X
Equipement d'intérêt collectif et services publics					*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	
	Entrepôt	X	X	X	*	
	Bureau		X	X	*	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

*Légende : « x » construction interdite / « \* » autorisées sous conditions selon les modalités de l'article U1.2.*

#### 1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les zones U

Sont autorisées sous conditions :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des **installations classées** dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone aucune incommodité anormale et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux constructions admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Dans la **zone UE**, les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'exploitation des installations à usage d'activités dès lors qu'elles n'excèdent pas un volume de plus de 20 % par rapport au volume total de la construction.
- Dans la **zone UG** :
  - o toutes les constructions doivent respecter les dispositions réglementaires définies dans le règlement de la ZAC, son cahier des charge et ses annexes (annexés au présent



PLU) en plus de respecter les dispositions du PLU. Ce sont les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

- toutes les constructions non interdites sont autorisées sous couvert de s'implanter dans les polygones d'implantation et que la surface de plancher globale de la zone n'excède pas 29 700 m<sup>2</sup>.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées au gardiennage ou à l'exploitation des installations à usage d'activités présentes dans la zone et d'être réalisées au minimum au 1<sup>er</sup> étage des bâtiments accueillant l'activité liée et d'être limitée à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les aires de stationnement ouvertes au public
- A l'extérieur des polygones d'implantation sont exclusivement autorisées : les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 60 cm de hauteur, les clôtures, les balcons et les emmarchements.

## ARTICLE U2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

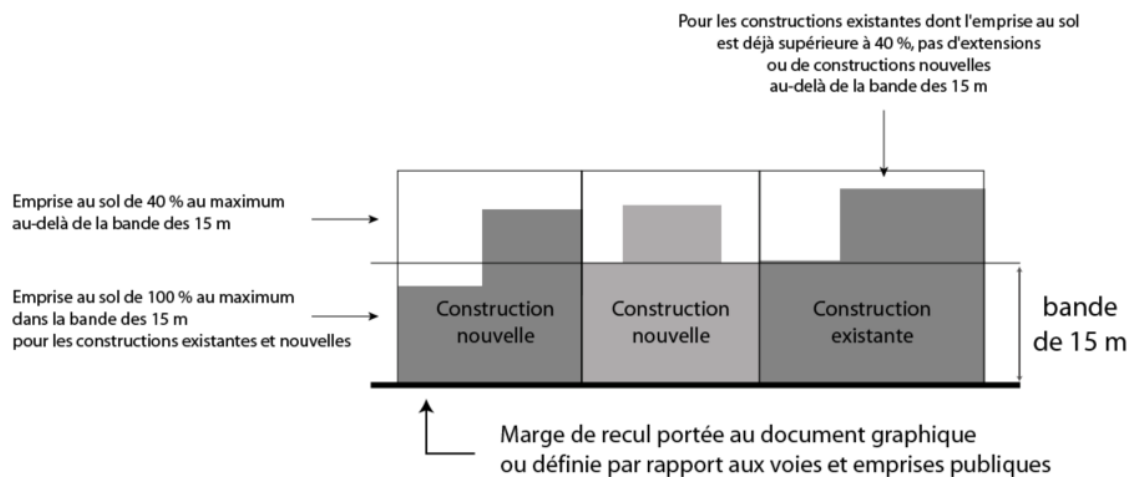
## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE U3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Emprise au sol des constructions

Sauf existence de polygone d'implantation porté au document graphique précisant les emprises constructibles applicables, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- en zone UA : 100 % dans une bande de 15 m prise à compter de la marge de recul portée au document graphique ou par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques prévu à l'article U3.3 et 40 % au-delà ;



- en zone UB : 30% dans le secteur UBa et 20% dans le secteur UBb d'emprise au sol par rapport au terrain
- en zone UE : 20 % d'emprise au sol par rapport au terrain.

Dans la zone UC, les bâtiments (nouveaux et extensions) doivent s'implanter dans les polygones d'implantations.

Dans la zone UG, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantations.

### 3.2. Hauteur des constructions

#### Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- en UA : la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à celle des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 9 mètres et R + 2 niveaux.
- en UB : 7 m et R + 1 niveau
- en UC : 7 m et R + 1 niveau
- en UE : 7 m
- en UG : la hauteur de toute construction doit respecter les hauteurs indiquées au document graphique - à savoir R+1 (7 m) ou R+2 (9m).

Ces hauteurs sont limitées dans plusieurs cas :

- la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres et le mur bahut sur voie ne devra pas excéder 0,60 mètres.
- la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,20 mètre.
- les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres calculés au point le plus haut de la construction.

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

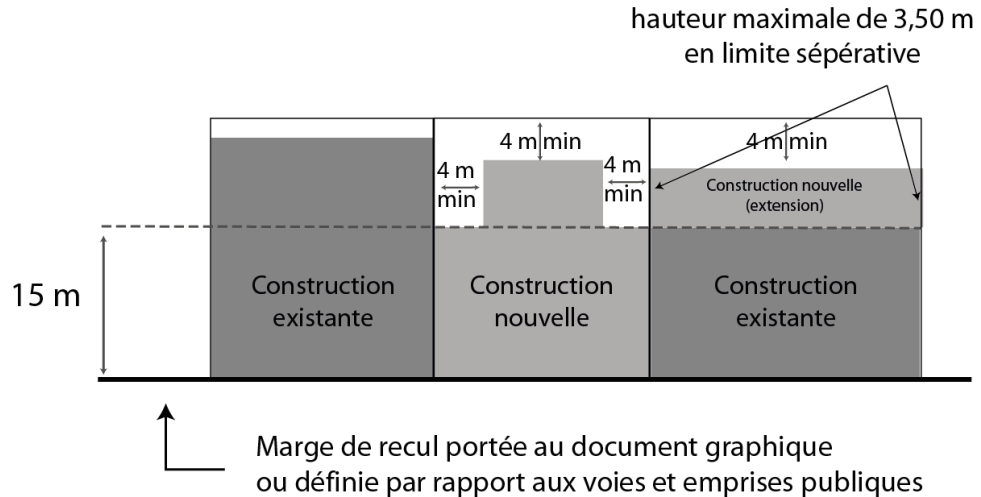
Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales, sur les documents graphiques (ER, **marges de recul** ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- en zone UA :
  - o 8 m par rapport à la limite de la RD ;
  - o à l'alignement des autres voies ;
- en UB et UE :
  - o 15 m par rapport à la limite des routes départementales
  - o 4 m des limites des autres voies
- en zone **UC et UG** : les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation.

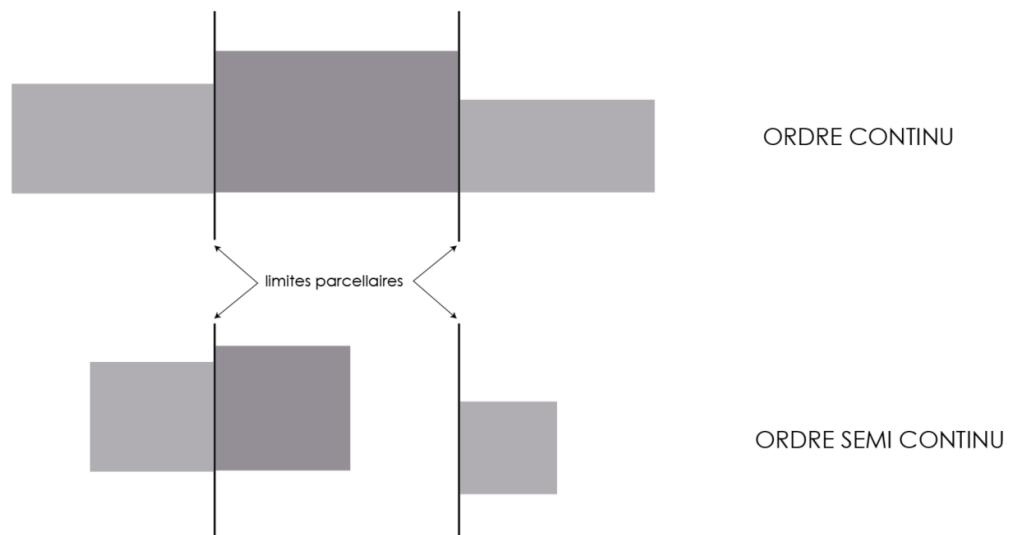
### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques :

- dans la **zone UA**,
  - o **Dans la bande de 15 mètres de profondeur** mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou l'alignement par rapport aux marges de recul portés au document graphique, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.  
Lorsqu'un terrain a une façade sur voie dont la largeur est supérieure à 14 mètres, l'implantation en semi-continuité est autorisée sous réserve que l'espace non construit ait une largeur de façade sur voie au moins égale à 7 mètres.
  - o **Au-delà de cette bande de 15m**, les constructions doivent être édifiées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 4m.  
Cependant, elles peuvent aussi être implantées le long des limites séparatives, à condition que
    - leur hauteur n'excède pas 3,50 m ;
    - ou qu'elles s'adosent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.



- dans le **secteur UBa** : les constructions doivent être implantées en semi-continuité sur une limite séparative ou en continuité d'une limite séparative à une autre, en respectant l'alignement des bâtiments présents sur les fonds voisins, sauf dispositions techniques spécifiques dûment démontrées.



- dans le **secteur UBb** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.
- dans la **zone UE** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m des limites séparatives.
- dans les zones **UC et UG** : les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation.

### 3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus d'une hauteur minimum de 4m doit être au minimum de 4 m.

Cette distance doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE U4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1. Dispositions générales

Au titre de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Dans la zone UA spécifiquement :

- La conception volumétrique des constructions doit prendre en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.
- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

### 4.2. Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier est interdit.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité. Les faitages sont orientés parallèlement aux courbes de niveau ou aux lignes de restanque.

Tous travaux réalisés sur des éléments paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux dispositions générales du présent règlement.

#### 4.3. Toitures

Dans les zones UA, UB et UC, les toitures à pentes sont obligatoires :

- celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes pour les bâtiments nouveaux ;
- les toitures tuiles constitueront l'essentiel des différentes couvertures des constructions. Elles seront en tuiles dites "rondes" / "canal" ou similaires de teinte homogène, en accord avec celles des constructions avoisinantes. Tout autre type de tuile est interdit. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées. **Dans la zone UA, la couverture doit être réalisée traditionnellement, c'est à dire tuile de couvrant et de couvert.**
- la pente de la toiture doit être de 35 % ;
- les faitages devront être orientés selon l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. Des exceptions pourront être accordées aux constructions d'angle, dans le cadre de l'implantation partielle d'une toiture-terrasse, pour un équipement de service public ou d'intérêt collectif, dans le cadre d'une composition architecturale particulière, et pour les constructions isolées dans les parcelles (implantation dans le sens de la pente) ;
- les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation ;

#### 4.4. Edicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdits. En toiture, ils doivent être intégrés dans le pan de celle-ci et ne pas être superposé.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique avérée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, et être dissimulée :

- sur la toiture, lorsque la soupente ne permet pas d'intégrer l'appareil, derrière un ouvrage intégré au bâtiment et invisible de la rue comme des voisins mitoyens, et réalisé dans un matériau et une teinte en harmonie avec le bâti auquel il s'intègre ;
- dans une menuiserie de vitrine, de garage ou de fenêtre, et derrière une grille ;
- dans une ouverture existante de la façade, comme une niche, une fenêtre condamnée, et masquée par des ventelles, une grille, ou un volet persienné ;
- en dernier recours, en cas d'impossibilité avérée d'une autre solution : sur un balcon, à condition d'être dissimulée et sous réserve d'une parfaite intégration et sans porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé

aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les **panneaux solaires** :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.
- L'implantation au sol :
  - o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
  - o la pente des toitures sera exactement respectée, à l'exception des toitures terrasses.
  - o au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures ;
  - o afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture ;
  - o les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
  - o l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.
- L'implantation en façade :
  - o le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
  - o dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires aux bâtiments devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

**En zone UA, les panneaux solaires sont interdits.**

#### **Les devantures de commerces**

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

#### **4.5. Volumétrie**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble



doivent contribuer à créer une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics par le travail de leurs volumes (combinaison de retraits partiels (vides et pleins), de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration), la présence de points de repères architecturaux (traitement des angles de secteurs, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux...), l'aménagement des fonds de perspectives, une différenciation de traitement des niveaux...

#### 4.6. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes. Si les façades ne sont pas réalisées en pierre du pays, elles doivent être enduites et teintées de couleur légère et neutre. Les enduits doivent être lissés ou frotassés fin et les matériaux apparents de teinte claire. L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (volets, menuiseries...).

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Elles doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Dans la zone UA spécifiquement :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. Les façades peuvent être enduites à la chaux ou badigeonnées de chaux naturelle pigmentée.
- La modénature et les décors existants doivent être conservés (bandeau, encadrement, corniche chaînage, console, marquise, génoise, décors peints, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons... Il convient d'exclure toute installation ou dispositif masquant ou occultant une partie des décors.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur annexée au présent règlement (cahier des recommandations architecturales).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux, ...doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et les placages de dalles de pierre mince.
- Lorsque le parement en pierre présente un intérêt patrimonial, il doit être conservé en prévoyant un rejointement ou un enduit à pierre-vue.
- La conception volumétrique des constructions doit prendre en compte le rapport du bâti nouveau au bâti environnant.

#### 4.7. Les ouvertures

Elles respecteront (hormis pour les ouvertures des garages destinés aux véhicules automobiles) la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges) : hauteur minimale = 1,5 x largeur.

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées.

Les volets doivent être persiennés ou à lames contrariées.

Les menuiseries doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrées anciennes qui peuvent être cirées.

Pour les commerces, les volets roulants doivent être ajourés et installés à l'intérieur des locaux commerciaux.

#### 4.7. Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) de 1,20 m maximum, éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
  - o nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
  - o reconstitution des équipements existants ;
  - o harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes dument autorisées ;

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté. Il doit être traité en cohérence avec la façade des bâtiments.

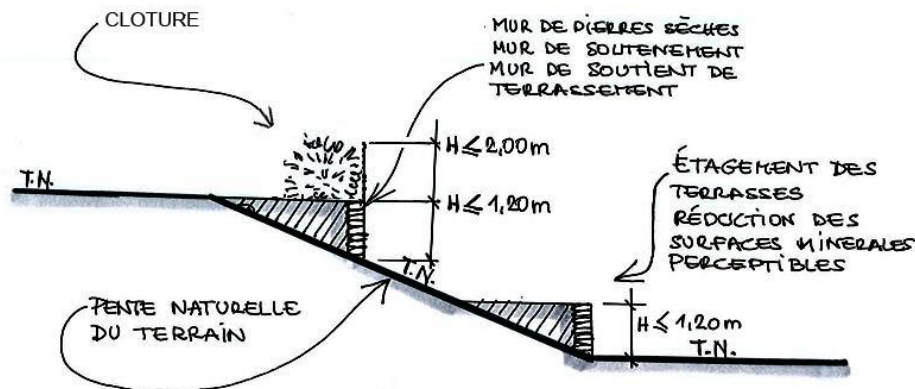
#### 4.8. Menuiseries extérieures / matériaux

Les menuiseries seront d'aspect bois. Les matériaux traditionnels sont recommandés.

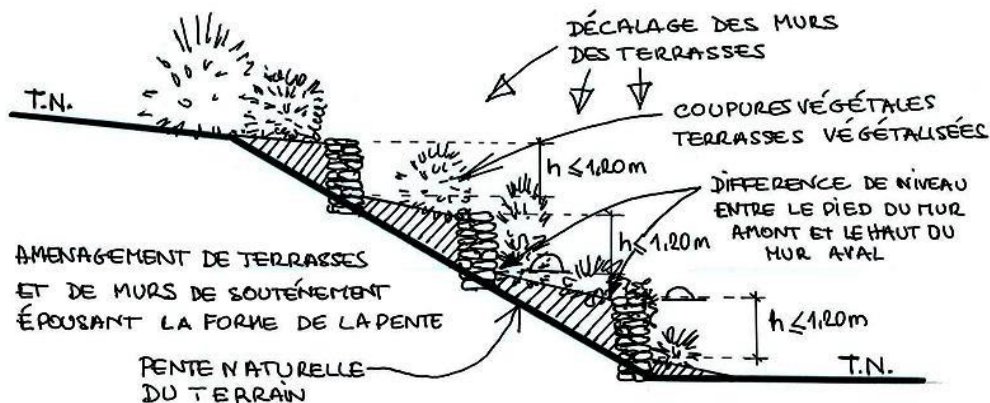
L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

#### 4.9. Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une profondeur minimum d'au moins la hauteur du mur ou de la restanque.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement

### ARTICLE U5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. Dispositions générales

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les surfaces libres de toute constructions, des délaissées des aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture ; tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'arbre de haute tige.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

Le long de la RD 98, les arbres et arbustes existants dans une bande déterminée par un retrait de 15m par rapport à l'alignement de la voie seront obligatoirement conservés et ou renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences locales. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Des haies doivent être aménagées le long des limites séparatives lorsque les terrains se situent en contact avec des espaces agricoles afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage.

### 5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

### 5.3. Espaces verts

Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces verts de pleine terre et représenteront au minimum de :

- 40% des terrains dans le secteur UBa ;
- 50% des terrains dans le secteur UBb ;
- 30% des terrains dans les zones UE et UC ;
- 10% de la zone UG.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## ARTICLE U6 - STATIONNEMENT

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 4 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	NORMES IMPOSEES	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	2 places / par logement et 1 place visiteur à partir et par tranche de 5 logements directement accessible à partir du domaine public pour les opérations de plus de 300 m <sup>2</sup> de SdP dont le stationnement est effectué en surface	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
	Hébergement		
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	SdP < 50 m <sup>2</sup> : Pas de stationnement SdP > 50 m <sup>2</sup> : 1 place/30m <sup>2</sup> de SdP	Pour les livraisons : - si surfaces de réserves ≤50m <sup>2</sup> pas de norme imposée - si surfaces de réserves >500m <sup>2</sup> : une aire de
	Restauration	1 place/30m <sup>2</sup> de SdP	

	Commerce de gros	1 place / 30 m <sup>2</sup> de SdP	stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30 m <sup>2</sup> de SdP	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre et 1 place employé - livraison par tranche de 10 chambres	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres, sans possibilité de réduire le nombre de places existantes
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100m <sup>2</sup> de SdP au minimum.	
	Entrepôt		
	Bureau	1 place / 30 m <sup>2</sup> de SdP	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées :

Destination des constructions	Norme imposée
Habitation de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement
Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

*NB : Les normes régissant le stationnement pour les cycles est rappelée à l'article 1 du Titre 2 relatif aux dispositions générales*

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE U7: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement (page 22).

### ARTICLE U8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement (page 23).



# TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER 1AUh

## PREAMBULE

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones à urbaniser 1AUh de la commune. Elle correspond aux espaces déjà bâtis et desservis par certains réseaux faisant l'objet d'une urbanisation complémentaire à vocation d'habitat. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement et à la préservation du patrimoine.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE AU1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes destinations et occupation du sol autres que celles mentionnées à l'article AU1-2 ci-dessous.

#### 1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitat à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les règles définies dans les dispositions générales du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques.

### ARTICLE AU 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 10 %.

#### 3.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 7 m pour les bâtiments et 3 m pour les annexes.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, portée à 2,5 mètres pour les équipements publics. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre au-dessus du sol.

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article U5 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

#### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

#### 3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 4 m.

## ARTICLE AU4: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1. Dispositions générales

Au titre de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

### 4.2. Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier est interdit.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité. Les faitages sont orientés parallèlement aux courbes de niveau ou aux lignes de restanque.

Tous travaux réalisés sur des éléments paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux dispositions générales du présent règlement.

### 4.3. Toitures

Les toitures à pentes sont obligatoires :

- celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes pour les bâtiments nouveaux ;
- les toitures tuiles constitueront l'essentiel des différentes couvertures des constructions. Elles seront en tuiles dites "rondes" / "canal" ou similaires de teinte homogène, en accord avec celles des constructions avoisinantes. Tout autre type de tuile est interdit. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées.
- la pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et ne doit pas excéder 35 % ;
- les faitages devront être orientés selon l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. Des exceptions pourront être accordées aux constructions d'angle, dans le cadre de l'implantation partielle d'une toiture-terrasse, pour un équipement de service public ou d'intérêt collectif, dans le cadre d'une composition architecturale particulière, et pour les constructions isolées dans les parcelles (implantation dans le sens de la pente) ;
- les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant

un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation ;

#### 4.4. Edicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdits. En toiture, ils doivent être intégrés dans le pan de celle-ci et ne pas être superposés.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique avérée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, et être dissimulée :

- sur la toiture, lorsque la sou pente ne permet pas d'intégrer l'appareil, derrière un ouvrage intégré au bâtiment et invisible de la rue comme des voisins mitoyens, et réalisé dans un matériau et une teinte en harmonie avec le bâti auquel il s'intègre ;
- dans une menuiserie de vitrine, de garage ou de fenêtre, et derrière une grille ;
- dans une ouverture existante de la façade, comme une niche, une fenêtre condamnée, et masquée par des ventelles, une grille, ou un volet persienné ;
- en dernier recours, en cas d'impossibilité avérée d'une autre solution : sur un balcon, à condition d'être dissimulée et sous réserve d'une parfaite intégration et sans porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les **panneaux solaires** :

- Principes généraux : les panneaux solaires sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène sur une seule et même surface du terrain ou de la construction.
- L'implantation au sol :
  - o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - o au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
  - o l'installation des panneaux solaires sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
  - o la pente des toitures sera exactement respectée, à l'exception des toitures terrasses.

- au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur ces toitures ;
  - afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture ;
  - les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
  - l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.
- L'implantation en façade :
- le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
  - dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

Les transformateurs électriques nécessaires aux bâtiments devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

**En zone AU, les panneaux solaires sont autorisés seulement en toiture.**

#### Les devantures de commerces

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

#### 4.5. Volumétrie

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble doivent contribuer à créer une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics par le travail de leurs volumes (combinaison de retraits partiels (vides et pleins), de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration), la présence de points de repères architecturaux (traitement des angles de secteurs, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux...), l'aménagement des fonds de perspectives, une différenciation de traitement des niveaux...

#### 4.6. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes. Si les façades ne sont pas réalisées en pierre du pays, elles doivent être enduites et teintées de couleur légère et neutre. Les enduits doivent être lissés ou frotassés fin et les matériaux apparents de teinte claire. L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (volets, menuiseries...).

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Elles doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer

l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

#### 4.7. Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) de 1,20 m maximum, éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
  - o nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
  - o reconstitution des équipements existants ;
  - o harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes dument autorisées ;

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté. Il doit être traité en cohérence avec la façade des bâtiments.

#### 4.8. Menuiseries extérieures / matériaux

Les menuiseries seront d'aspect bois. Les matériaux traditionnels sont recommandés.

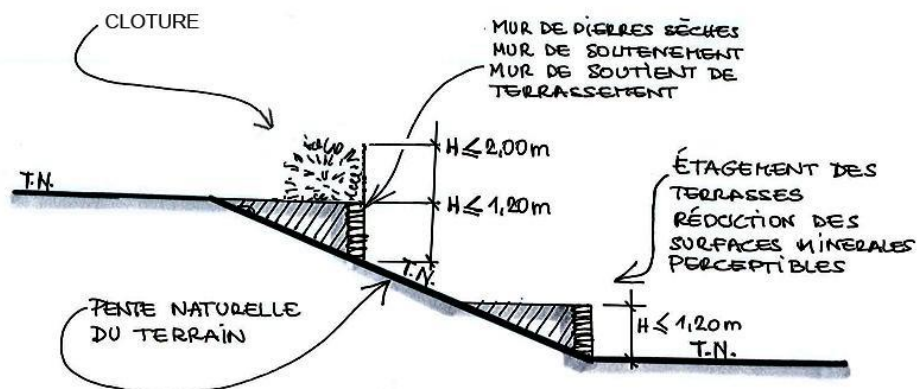
L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

#### 4.9. Aménagements extérieurs

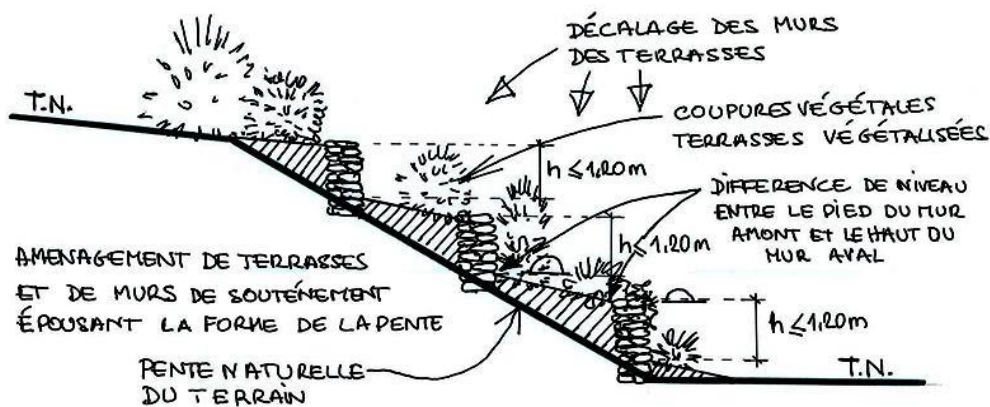
Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs



restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une profondeur minimum d'au moins la hauteur du mur ou de la restanque.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement

## ARTICLE AU5: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. Dispositions générales

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

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les surfaces libres de toute constructions, des délaissées des aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture ; tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'arbre de haute tige.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

Des haies doivent être aménagées le long des limites séparatives lorsque les terrains se situent



en contact avec des espaces agricoles afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage.

### 5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

### 5.3. Espaces verts

Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces verts de pleine terre et représenteront au minimum 50% des terrains.

## ARTICLE AU6: STATIONNEMENT

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 4 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée
Habitation	2 places / par logement et 1 place visiteur à partir et par tranche de 5 logements directement accessible à partir du domaine public pour les opérations de plus de 300 m <sup>2</sup> de SdP dont le stationnement est effectué en surface
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
Autres	Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE AU7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 2 du chapitre A du titre du présent règlement (page 22).

### ARTICLE AU8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 2 du chapitre A du titre du présent règlement (page 23).

## TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

### PREAMBULE

*La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.*

*Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement et à la préservation du patrimoine.*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones A :

1. les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole ou soumises à conditions particulières à l'article A 1.2 ;
2. les terrains de camping et de caravaning ;
3. les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
4. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
5. les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) à l'exception de ceux liées à une activité agricole, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
6. L'extraction de terre végétale ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### 1.2. Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones A

- les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux **équipements publics**, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :
  - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
  - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
  - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - o qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires à la **lutte contre les incendies de forêt, à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation sylvo-pastorale et à la gestion des eaux pluviales** ;
- les **constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole** (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone, et qu'elles soient regroupées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitations existants :
  - o les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
  - o les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement et la réhabilitation des habitations existantes, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires à condition :
    - que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> au total (extensions comprises),
    - de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier les nouvelles constructions. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
  - o les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation ;
  - o les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - o l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition :
    - qu'il soit situé à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation). Ce principe de localisation (à

l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.
- l'aménagement et la réfection des **constructions existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU ;
- **l'extension des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes** (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve
  - dès lors que le bâtiment dispose d'une surface de plancher minimale de 50 m<sup>2</sup> ;
  - de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
  - que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 30 mètres autour du bâtiment ;
  - que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée :
    - pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : à 50 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total ;
    - pour les habitations de 100 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher : à 30 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes)
  - que des haies ou des dispositifs similaires séparent les habitations des espaces agricoles (cultivés, en jachère...) afin de limiter les conflits de d'usage dans le cadre de constructions nouvelles.
- le **changement de destination des bâtiments** désignés sur le document graphique dès lors :
  - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
  - qu'il soit à destination d'habitat ;
  - qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- Les **affouillements et exhaussements du sol**, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et de ne pas dépasser une profondeur / hauteur maximale de 1 m. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Les apports de terre extérieure au site sont autorisés à hauteur de 20% par rapport à la parcelle cultivée.

Pour les terrains disposant d'une pente d'au moins 15%, les exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ne devront pas être supérieur à 1 mètre de hauteur.

Les apports de terre extérieur au site sont autorisés à hauteur de 20 % par rapport la parcelle cultivée, à l'exception des parcelles sous signe de qualité qui doivent respecter les contraintes du cahier des charges de l'AOP.

## ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### 3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 7 m.

Cette hauteur est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole ou sylvopastorale, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Toute construction devra également respecter les servitudes de dégagement aéronautique annexée au présent PLU.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 25 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ;

#### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

#### 3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 4.1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles doivent respecter la plus grande simplicité de volume possible.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

Tous travaux réalisés sur des éléments paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans les dispositions générales du présent règlement.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

#### 4.2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades, être composés en harmonie avec celles-ci et situées au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

#### 4.3. Les clôtures et les portails

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées par des haies vives, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

##### Cas d'un mur de soutènement

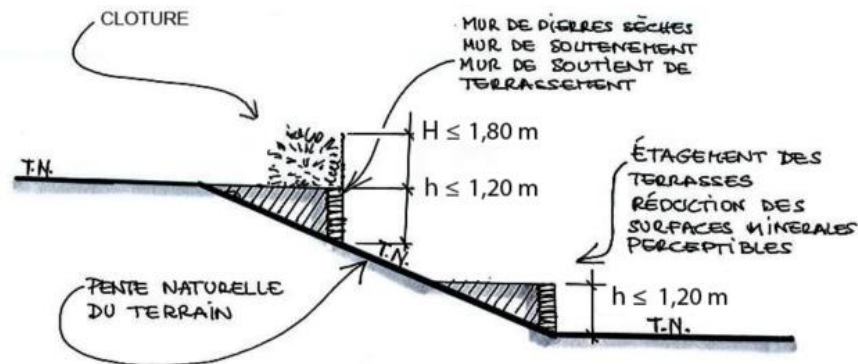
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



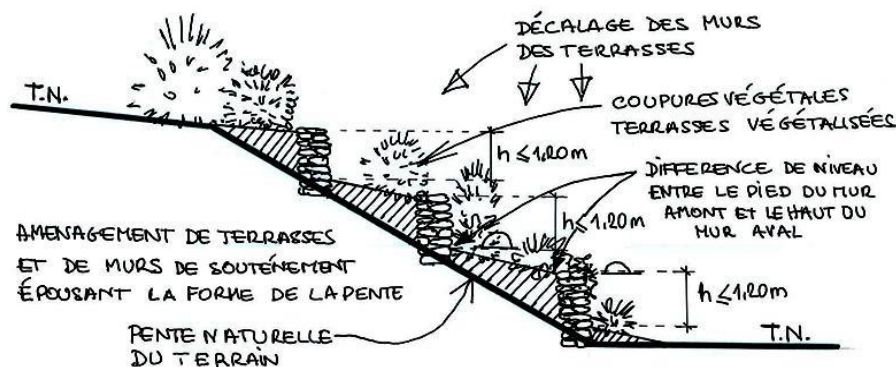
L'ensemble « mur de soutènement » et « clôture » (hors haies végétales) ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement

#### 4.4. Toitures

Dans le cas de toitures à pente, celles-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être de 35 %.

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

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser

- de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e. Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

## ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. Dispositions générales

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLU.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 2 du chapitre C du titre 2 du présent règlement.

### 5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

## ARTICLE A 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement (page 22).

### ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement (page 23).

#### 8.1. Eau

Les constructions ont pour obligation de se raccorder au réseau d'eau potable public lorsqu'il est à proximité, conformément au point 6 de l'article 1 du chapitre A des dispositions générales du présent règlement, présentant les règles générales relatives aux réseaux. En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions devront être alimentée par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **8.2. Eaux pluviales**

Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

### **8.3. Assainissement**

Les constructions ont pour obligation de se raccorder au réseau d'assainissement lorsqu'il est à proximité, conformément au point 6 de l'article 1 du chapitre A des dispositions générales du présent règlement, présentant les règles générales relatives aux réseaux.

### **8.4. Electricité**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A1.2 ou à un usage agricole sont interdits.

## TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

### PREAMBULE

**La zone N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au camping Pachacaïd ;
- Nd : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à au site intercommunal de traitement et de valorisation des déchets ;
- Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à la carrière ;
- Nj : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif aux jardins familiaux ;
- Nm : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au secteur du Magnan ;
- Np : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aérodrome du Golfe de Saint-Tropez
- Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aménagement de la rivière La Môle le long du village

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement et à la préservation du patrimoine.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones N :

1. les occupations et utilisations du sol autres que l'exploitation forestière ou soumises à conditions particulières aux articles N 1.2 et N 1.3 ;
2. les terrains de camping et de caravaning autres que ceux prévus aux articles N.1.2. et N1.3.
3. les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs autres que ceux prévus aux articles N.1.2. et N1.3.
4. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
5. les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
6. L'extraction de terre végétale.
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### 1.2. Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones N

- les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux **équipements publics**, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :
  - o que leur localisation et leur aspect de ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
  - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
  - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - o qu'ils soient rendus indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires à la **lutte contre les incendies de forêt, aux exploitations agricoles et forestières et à la gestion des eaux pluviales** ;
- l'aménagement et la réfection des **constructions existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU ;
- **l'extension des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes** (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve
  - o dès lors que le bâtiment dispose d'une surface de plancher minimale de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
  - o que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 30 mètres autour du bâtiment ;
  - o que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée :
    - pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : à 50 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total ;
    - pour les habitations de 100 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher : à 30 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total ;
  - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes)

- le **changement de destination des bâtiments** désignés sur le document graphique dès lors :
  - o qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
  - o qu'il soit à destination d'habitat ;
  - o qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- Les **affouillements et exhaussements du sol**, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et de ne pas dépasser une profondeur / hauteur maximale de 1 m. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Les apports de terre extérieure au site sont interdits.

Pour les terrains disposant d'une pente d'au moins 15%, les exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ne devront pas être supérieur à 1 mètre de hauteur.

### 1.3. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les secteurs Nc, Nd, Ne, Nj, Nm, Np et Ns

#### Dispositions communes

Les constructions et installations permises dans chacun des secteurs suivants sont autorisés à condition :

- de respecter les dispositions relatives au RDDECI en ce qui concerne la prise en compte des risques incendie feux de forêt ;
- de veiller à une bonne intégration paysagère de leurs constructions en veillant à la qualité et au choix des matériaux utilisés et en veillant à leur localisation dans le site, ou, à défaut, en permettant une remise en état du site à l'issue de l'activité ;
- de veiller à ne pas nuire à la qualité des espaces agricoles et naturels environnants ;
- de respecter aux normes en termes de raccordement aux différents réseaux en lien avec leurs activités ;
- de ne pas accroître les risques et nuisances déjà existants ;

#### Dispositions spécifiques

- **dans le secteur Nc :**
  - o les équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, etc.)
  - o L'aménagement des terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R.443-7 et R.443-8-1 du code de l'urbanisme ainsi que les constructions et équipements sportifs ou de loisirs qui leur sont liés dans le respect de l'arrêté préfectoral délivré.
- **dans le secteur Nd :** les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de collecte, traitement et valorisation des déchets intercommunaux.
- **dans le secteur Ne :**
  - o les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de carrières, sablières et gravières.
  - o les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation susvisée.
  - o les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à l'exploitation susvisée.
  - o les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **dans le secteur Nj :** les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de jardins familiaux et les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> d'emprise au sol associée à chaque jardin.
- **dans le secteur Nm :**
  - o les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition de s'implanter dans le polygone d'implantation porté au document graphique et dont l'emprise est de 1230 m<sup>2</sup>.



- l'implantation d'extension et d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) réalisée en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- **dans le secteur Np** : les équipements ou les ouvrages techniques nécessaires à la sécurité de la circulation aérienne (tour de contrôle, hangar, station essence...);
- **dans le secteur Ns** :
  - les équipements publics et installation à usage de sports et de loisirs.
  - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

## ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Emprise au sol des constructions

Non règlementé

#### 3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder :

- 7 m dans les zones N et ses secteurs (hors Nd).
- 9 m dans le secteur Nd. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas si pour des raisons technique une hauteur différente est nécessaire, sous réserve d'une justification technique.
- Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation sylvopastorale, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.
- Cette hauteur pourra être majorée dans le secteur Np dans le cadre de constructions nécessaires au fonctionnement technique de l'aérodrome.

Cette hauteur est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes.

Toute construction devra également respecter les servitudes de dégagement aéronautique annexée au présent PLU.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 25 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ;

#### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

#### 3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

## ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles doivent respecter la plus grande simplicité de volume possible.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

Tous travaux réalisés sur des éléments paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans les dispositions générales du présent règlement.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

### 4.2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades, être composés en harmonie avec celles-ci et situées au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

### 4.3. Les clôtures et les portails

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées par des haies vives, des grilles métalliques des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

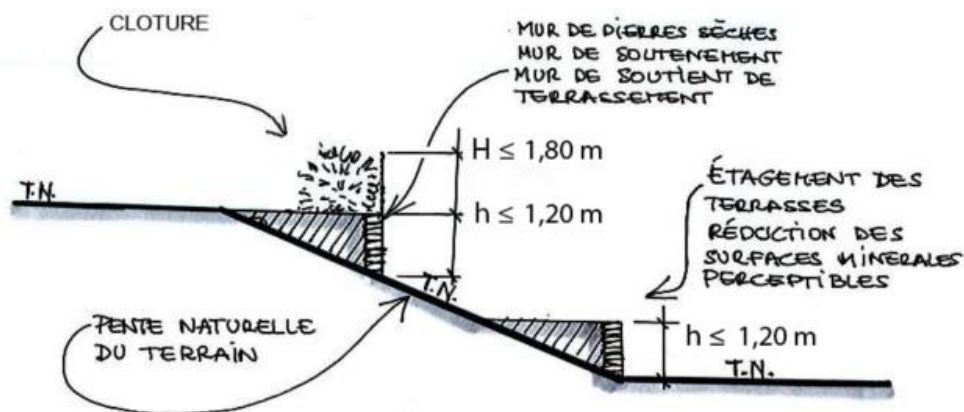
#### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

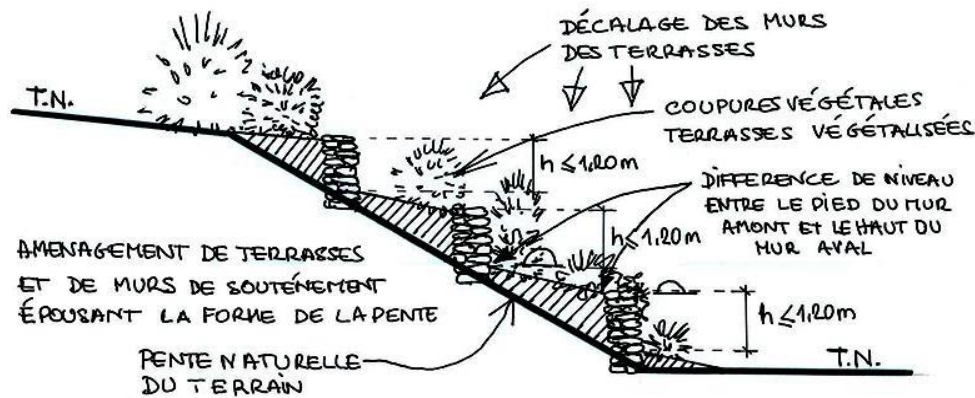
L'ensemble « mur de soutènement » et « clôture » (hors haies végétales ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement

#### 4.4. Toitures

Dans le cas de toitures à pente, celles-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être de 35 %.

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

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. Dispositions générales

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLU.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 2 du chapitre C du titre 2 du présent règlement.

#### 5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le

confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres  
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

## ARTICLE N 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement (page 22).

### ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement (page 23).

#### 8.1. Eau

Les constructions ont pour obligation de se raccorder au réseau d'eau potable public lorsqu'il est à proximité, conformément au point 6 de l'article 1 du chapitre A des dispositions générales du présent règlement, présentant les règles générales relatives aux réseaux. En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions devront être alimentée par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### 8.2. Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

#### 8.3. Assainissement

Les constructions ont pour obligation de se raccorder au réseau d'assainissement lorsqu'il est à proximité, conformément au point 6 de l'article 1 du chapitre A des dispositions générales du présent règlement, présentant les règles générales relatives aux réseaux.

#### 8.4. Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A1.2 ou à un usage agricole sont interdits.

## TITRE 7 : ANNEXES

### A/ LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Collectivité bénéficiaire	Largeur de la plateforme	Superficie - emprise	Délimitation
<b>I – VOIRIE</b>					
1	Aménagement de la RD 98	Département	15 m		De la limite de la commune avec Bormes à la limite de commune avec Cogolin
2	Elargissement du chemin de Maraveou	Intercommunalité	7 m		
3	Elargissement de la RD27	Département	7 m		
4	Elargissement du chemin Touchard au lieu-dit la Galline	Commune	5 m		
5	Elargissement du CVO n°2	Commune	7m		
8	Aménagement d'une voie communale Les Bugadières	Commune	7m		
11	Aménagement de voirie au col du Canadel	Intercommunalité		2 228 m <sup>2</sup>	
<b>II – OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL</b>					
7	Extension des DMA	Intercommunalité		8 176 m <sup>2</sup>	
9	Extension des DMA	Intercommunalité		14 660 m <sup>2</sup>	
10	Extension du cimetière	Commune		3 796 m <sup>2</sup>	
12	Extension des DMA	Intercommunalité		41 948 m <sup>2</sup>	



## B/ ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

### **Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité** (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural).

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral n°2016-554 du 30 juin 2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### **Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole**

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

### **Exemples de pièces à fournir :**

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

## C/ ARRETE PREFECTORAL DU 30 MARS 2015 RELATIF AU DEBROUSSAILLEMENT

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service Environnement et Forêts



Toulon, le 30 MARS 2015

### ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillage  
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le  
département du Var

**LE PREFET DU VAR**  
**Officier de la Légion d'Honneur,**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16,  
L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L.  
2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les  
communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des  
services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale  
de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par  
Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques  
d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var  
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9  
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel [ddtm@var.gouv.fr](mailto:ddtm@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

**CONSIDERANT** que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

**CONSIDERANT** que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

**SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,**

**ARRETE :**

**Article 1 : Champ d'application**

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues<sup>1</sup>,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent<sup>2</sup>.

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.  
 2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur [www.sigvar.fr](http://www.sigvar.fr)



Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

### **Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire**

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

### **Article 3 : Définitions**

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

### **Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage**

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

#### **Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires**

##### a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales** : le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée** : le



débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

**- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 :** le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les



modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définie à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Article 6 : Porter à connaissance**

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

**Article 7 : Contrôles et sanctions**

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissioner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

#### **Article 8 : Abrogation**

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillage obligatoire sont abrogés.

#### **Article 9 : Voies de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



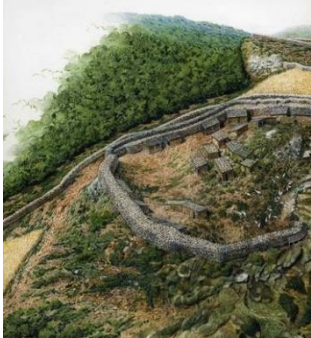
#### **Article 10 : Exécution**

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.



**Pierre SOUBELET**

## D/ PATRIMOINE COMMUNAL

NUMERO	NOM	TYPE	PHOTO
<b>Monuments historiques</b>			
1	Chapelle Sainte-Magdeleine et castrum (14ème siècle)	Monument historique	
<b>Patrimoine local</b>			
2	Eglise de La Mole	Patrimoine local	
<b>Patrimoine archéologique</b>			
3	Oppidum de Montjean	Patrimoine archéologique	
4	Oppidum de Maravieille	Patrimoine archéologique	
5	Habitat néolithique de Murène	Patrimoine archéologique	
6	Bourg castral de Ste madeleine (moyen âge)	Patrimoine archéologique	
7	Habitat gallo-romain des Figarets	Patrimoine archéologique	
8	Biscarre 1 - site de l'âge du bronze	Patrimoine archéologique	
9	Biscarre 2 - site néolithique	Patrimoine archéologique	
10	La Bastide Neuve - site néolithique	Patrimoine archéologique	
11	Le moulin Roux - site néolithique	Patrimoine archéologique	
12	Vallée de la Verne 1 - site néolithique	Patrimoine archéologique	
13	Vallée de la Verne 2 - site néolithique	Patrimoine archéologique	
14	Les Cabris 1 - site néolithique	Patrimoine archéologique	
15	Les Cabris 2 - site néolithique	Patrimoine archéologique	
16	Habitat gallo-romain des Guiols 1	Patrimoine archéologique	
17	Habitat gallo-romain du Moulin Roux 1	Patrimoine archéologique	
18	Habitat du haut empire du Moulin Roux 2	Patrimoine archéologique	

19	Siouvette - site néolithique	Patrimoine archéologique
20	Habitat gallo-romain des Guiols 2	Patrimoine archéologique
21	Carrière de meules gallo-romain du plateau de Maravieille	Patrimoine archéologique
22	Mine de Saint Marc	Patrimoine archéologique
23	Mine de Rouvière	Patrimoine archéologique
24	Habitat gallo-romain de la Bastide Neuve	Patrimoine archéologique
25	Maravieille - site néolithique	Patrimoine archéologique
26	Maravieille - dépôt monétaire du bas empire	Patrimoine archéologique
27	Habitat - république / haut empire de Murène Ouest	Patrimoine archéologique
28	Habitat gallo-romain de Saint Marc le Vieux	Patrimoine archéologique
29	Habitat gallo-romain de Murène Nord	Patrimoine archéologique
30	Eglise Ste Madeleine - Moyen âge	Patrimoine archéologique
31	Tumulus - néolithique au Col de Faveirolle B	Patrimoine archéologique
32	Val Périer - site néolithique	Patrimoine archéologique
33	Murène Nord - site néolithique	Patrimoine archéologique
34	Habitat gallo-romain de Maravieille Haut Sud	Patrimoine archéologique
35	Habitat âge du fer de Maravieille Haut Nord	Patrimoine archéologique
36	Maravieille Haut 3 - site néolithique	Patrimoine archéologique
37	Maravieille Haut 4 - site néolithique	Patrimoine archéologique
38	Teissonnières 1 - pont	Patrimoine archéologique
39	Teissonnières 2 - site néolithique	Patrimoine archéologique
40	Jaumet - site néolithique	Patrimoine archéologique