



Commune de CALLIAN

# Plan Local d'Urbanisme

## 3.1. REGLEMENT



PLU prescrit le	31 Juillet 2008
PLU arrêté le	4 Juin 2012
PLU approuvé le	19 février 2013
Modification n°1 approuvée le	

## **SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....	36
<b>CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>41</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	49
<b>CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>51</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	51
<b>CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES.....</b>	<b>57</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	57
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES .....</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) .....</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE 8 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A .....</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE 9 : PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>68</b>

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.**

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

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Callian.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:
  - a. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.
  - b. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ;
  - c. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDa, UDb, UDb1 et UDe.
  - d. la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend deux secteurs UEa et UEb ;
  - e. la zone UF délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF au plan ;
  - f. la zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan ; elle comprend un secteur UTc
2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
  - a. la zone 1AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AU au plan ;
  - b. la zone 1AUh, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AUh au plan ; elle comprend les secteurs 1AUha et 1AUhb.
  - c. la zone 2AU, délimitée par des tirets est repérée par l'indice 2AU au plan.
3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
  - a. 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 chapitre 5 sont :
  - a. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Ns.
5. **Les documents graphiques comportent également :**
  - des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
  - des éléments du patrimoine bâti ou naturel concernés par les dispositions particulières du chapitre 7
  - les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation- mouvements de terrain) renvoyant aux dispositions du chapitre 6,
  - des périmètres interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L151-16 ;
  - une servitude de mixité sociale établie au titre de l'article L151-41 4°.

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

### **ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

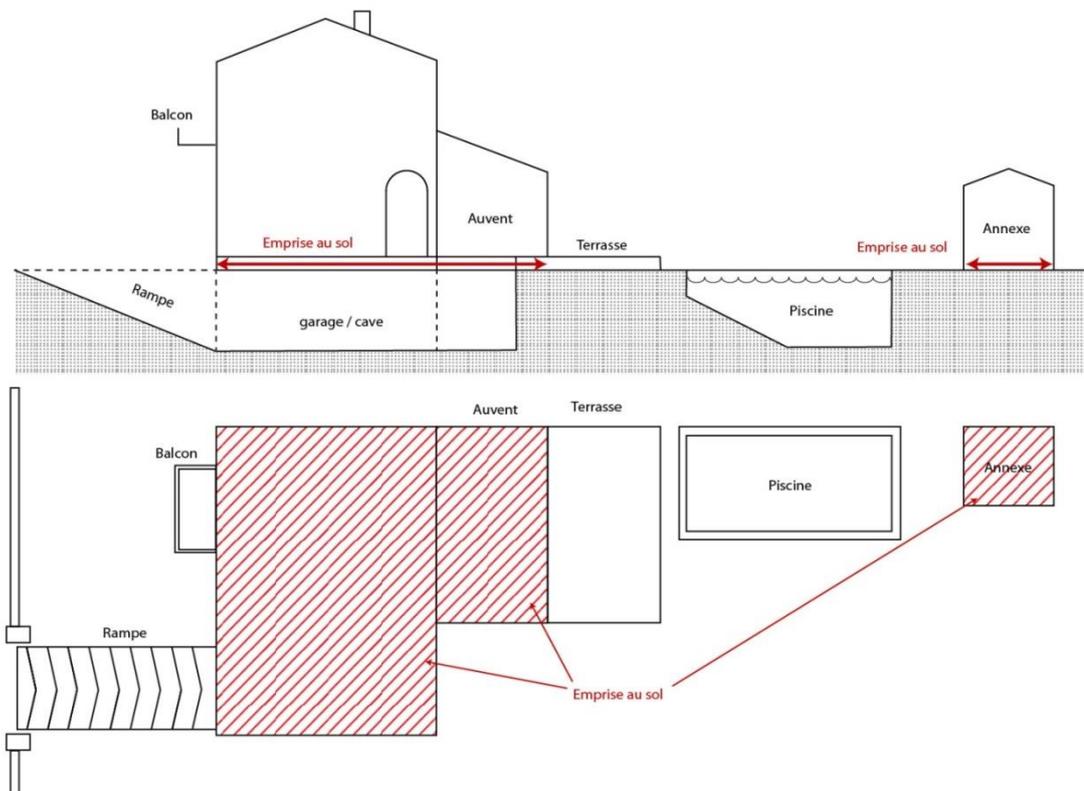
Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. L'application des règles doit donc être comprise au cas par cas, construction par construction.

### **ARTICLE 5 - LEXIQUE**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privé, ouverte à la circulation publique.
- **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. 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....
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD).....,
  - les établissements d'action sociale,

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial,
  - les lieux de culte,
  - les parcs d'exposition,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...),
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exceptions faite des éléments de modénatures ou architecturaux. Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieurs à celle défini dans le présent règlement.



- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale et susceptible de recevoir et permettre le développement d'un arbre ou d'un arbuste.  
*Exemples d'aménagement acceptés en espaces verts* : jardins paysagers, maquis, boisements, espaces enherbés, pergola sur pleine terre, ...  
*Exemples d'aménagement non acceptés en espaces verts* : piscines et leurs plages, terrasses, dallage, voies d'accès en graviers ou tout autre matériau (sauf pleine terre), projection au sol des marquises, débord de toitures, balcon, etc.
- **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.

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **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.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie ou un cours d'eau.
- **Voie privée ouverte à la circulation publique** : la jurisprudence considère qu'une voie privée est ouverte à la circulation publique dès lors que le propriétaire n'a rien fait pour s'opposer à la circulation des véhicules.

L'article L162-1, concernant les dispositions générales des voies privées, stipule que « *Les règles relatives au droit de placer en vue du public des indications ou signaux concernant la circulation sont fixées par l'article L411-6 du code de la route, ci-après reproduit :*

*Art. L411-6. -Le droit de placer en vue du public, par tous les moyens appropriés, des indications ou signaux concernant, à un titre quelconque, la circulation n'appartient qu'aux autorités chargées des services de la voirie. »*

Les indications ou signaux désignés ci-dessus, font référence aux panneaux de signalisation ou tous autres moyens matériels (type plot, barrière, portail...) marquant l'entrée sur une voie privée.

## **ARTICLE 6 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES**

**Les articles 6 (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 publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 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).

**Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)** des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.

## **ARTICLE 7 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

La commune de Callian est concernée par une zone de présomption de prescription archéologique dont le périmètre est reporté dans les documents annexes du PLU.

Conformément aux textes en vigueur, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir ou d'aménager situés dans cette zone sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Les dossiers, demandes et décisions sont transmis sans délai aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, 23 bd du Roi René, 13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret du 3 Juin 2004.

## **ARTICLE 8 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

**ARTICLE 9 – 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, 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.

Les exhaussements doivent être limités à la zone de construction.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

**ARTICLE 10 – REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE**

L'arrêté approuvant le règlement local de publicité (RLP) n°2013-06/025 a été pris sur la commune de Callian le 3 juin 2013. Il permet de délimiter des zones réglementant la publicité.

Celui-ci définit les mesures à respecter relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes.

**ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RUISSELEMENT**

Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux et notamment des eaux de ruissellement. Elles devront être traitées dans un souci d'intégration paysagère optimum. Les murs et murets sont interdits en zone inondable.

## **CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village de Callian. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

#### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les changements de destinations des linéaires commerciaux indiqués au plan de zonage.

#### **ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** 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 et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

#### **ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

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, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

#### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau**

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

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

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

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus... .

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

##### **4.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

#### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

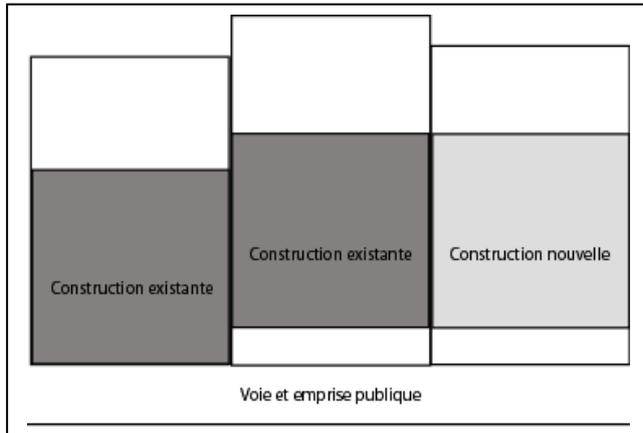
Non réglementé

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25m.



## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

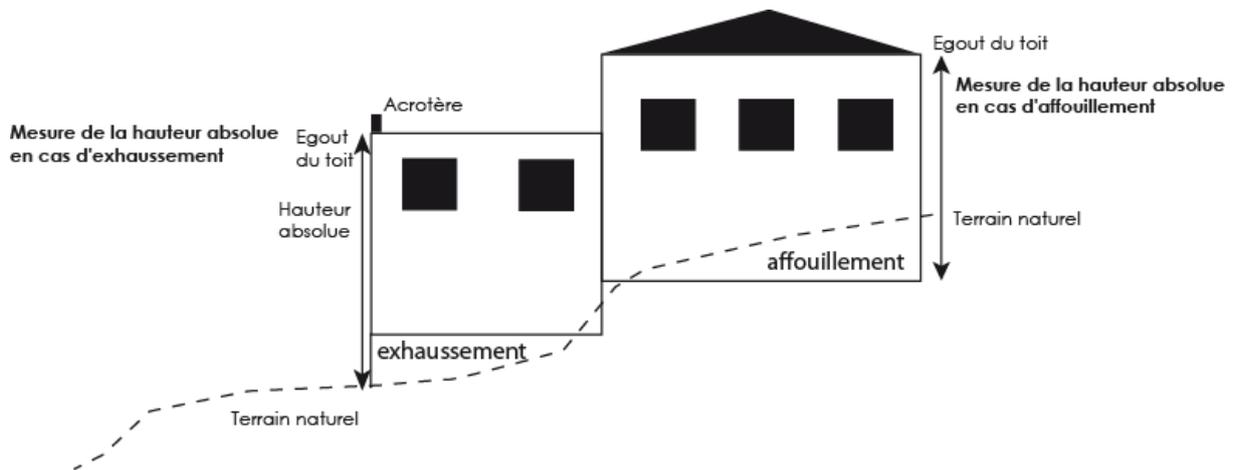
## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



## 10.2. Hauteur absolue

Dans le cas où la construction envisagée est mitoyenne d'un ou deux immeubles, la hauteur ne peut dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne peut excéder 15m.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1. Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village dans le respect de la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Les antennes et paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### 11.2. Couvertures :

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 20 et 30%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisés sont admises :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 10% d'un pan de toiture.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise exécutée suivant les techniques traditionnelles en excluant l'emploi d'empattements au mortier et d'éléments préfabriqués.

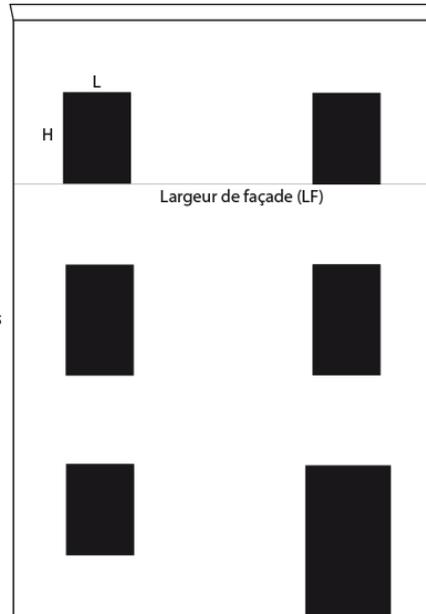
Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Forme et nature des percements ou baies :

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

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

**Exemple :** Surface façade = 45m<sup>2</sup>  
 Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m<sup>2</sup>  
 H supérieur ou égal à 1,5 L  
 Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage



Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets en bois persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

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.

**ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère de la zone

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

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat;
- les constructions à usage de commerces;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### 2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 ° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privée, ouverte à la circulation publique.

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

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.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes de 60 ml minimum doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

#### 3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès, d'une largeur minimum de 4m, 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.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, 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.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

### **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus... .

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

### ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de 3m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

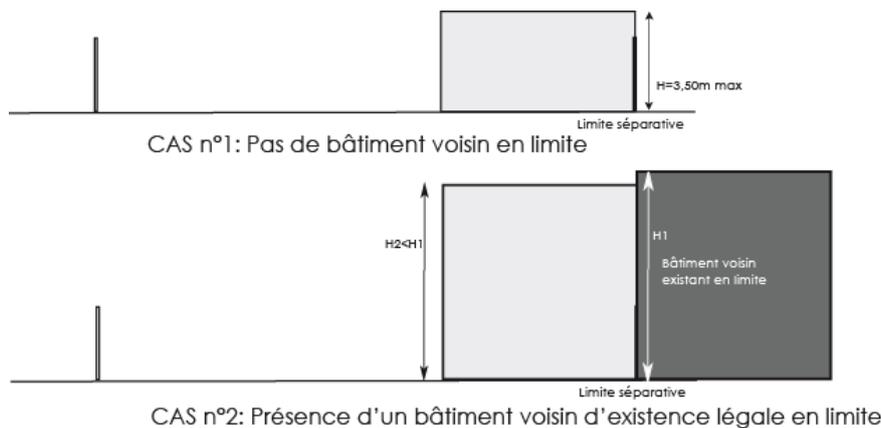
6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres. Pour les piscines, le recul est ramené à 2m.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faitage ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

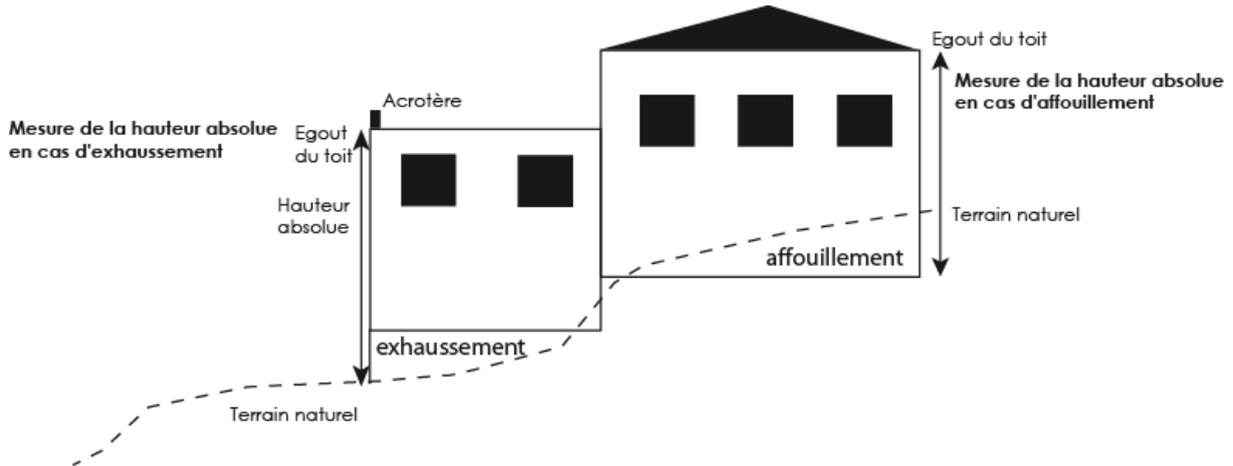
## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie des terrains.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :**

- 9m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 7m de hauteur absolue pour les autres destinations

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### 11.1. Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

### 11.2. Couvertures :

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de tropéziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 50% d'un pan de toiture.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

### 11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

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

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.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### Modalités de calcul du nombre de places

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

**12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place/ 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

**ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

**13.1. Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30 % de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### Caractère de la zone

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

La zone UD comprend des secteurs UDa, UDb, UDb1 et UDc relatif aux quartiers les plus sensibles sur le plan des contraintes paysagères et/ou environnementales.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat
- les constructions destinées à l'exploitation agricole;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### 2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privée, ouverte à la circulation publique.

3.1.1. Conditions de desserte :

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 permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse de 60 ml minimum existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

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 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès, d'une largeur minimum de 4m, 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.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, 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.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

Tout nouvel accès sur la RD562 est interdit.

**ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 - Eau**

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

**4.2 - Assainissement**

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus... .

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

### **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 35m minimum de l'axe de la RD562 ;
- 15m minimum de l'axe des RD37 et RD56 ;
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 6 mètres, excepté pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU qui devront s'implanter à 4 mètres.

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UDa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie des terrains.

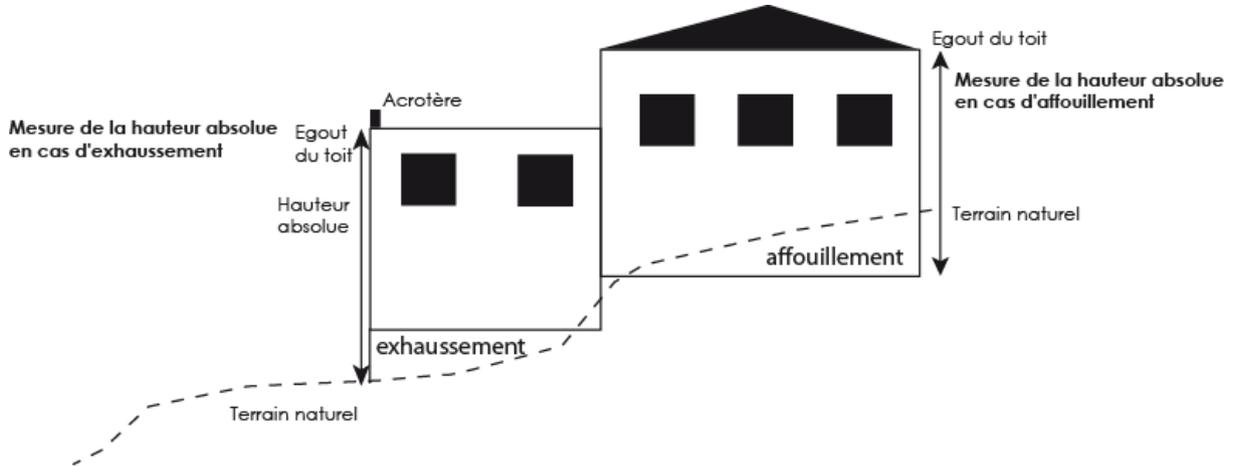
Dans le secteur UDb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 7% de la superficie des terrains.

Dans le secteur UDC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 7% de la superficie des terrains.

**ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure :**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



**10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- 7m de hauteur absolue
- 3,5m de hauteur absolue en secteur UDb1

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### 11.1. Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

### 11.2. Couvertures :

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de trapèziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 50% d'un pan de toiture.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

### 11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frottassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

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

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.

## **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 m.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

### 13.2. Espaces verts

En secteur UDa, la surface des espaces verts doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.

En secteur UDb, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain.

En secteur UDc, la surface des espaces verts doit être supérieure à 90% de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### Caractère de la zone

La zone **UE** correspond à des espaces spécialisés dans l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend également des constructions à usage d'habitation. La zone UE comprend un secteur UEa et un secteur UEb.

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (hors secteur UEb) :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UEb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 ° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

#### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privée, ouverte à la circulation publique.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes et voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : 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.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse de 60 ml minimum doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

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.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, 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.

### **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus... .

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

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

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

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

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

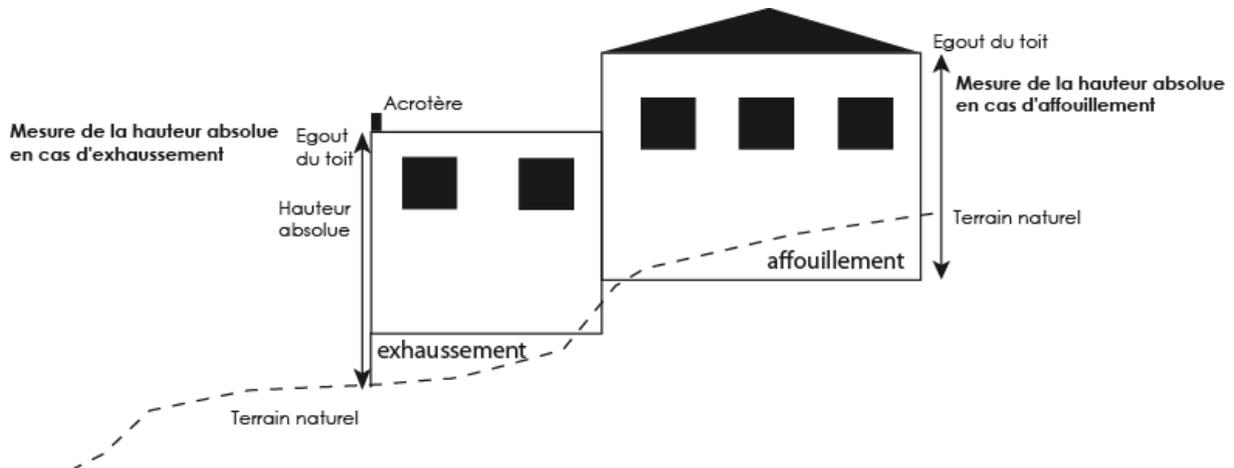
Dans le secteur UEa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie des terrains.

Dans le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 14% de la superficie des terrains.

Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



**10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder : 7m de hauteur absolue**

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

**ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

**ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans le secteur UEa, la surface des espaces verts doit être supérieure à 30 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UEb, la surface des espaces verts doit être supérieure à 45% de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### Caractère de la zone

La zone **UF** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

Un document paysager est annexé au présent règlement PLU afin de conserver une trame paysagère en harmonie avec son environnement.

### **ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privé, ouverte à la circulation publique.

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes et voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : 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.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse de 60 ml minimum doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte

**3.2.1. Conditions d'accès :**

Tout accès, d'une largeur minimum de 4m, 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.

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

L'accès à la zone UF (secteur Agora) se fera par le giratoire « Agora ». Tout nouvel accès est interdit sur la RD562, exception faite pour les terrains déjà desservis par le chemin des Maures-Ouest.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, 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.

**ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 - Eau**

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

**4.2 - Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

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.

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

**4.2.2. Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les réseaux publics.

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume  $V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés}$ .

Il devra mettre en place un séparateur à hydrocarbures en sortie des voies et des parkings de sa propriété. Le séparateur à hydrocarbures assurera le traitement d'un débit de période de retour  $T=6$  mois.

Les calculs et caractéristiques des ouvrages hydrauliques à réaliser par chaque constructeur seront définis dans chaque dossier de demande de permis de construire.

**4.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

**ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

**ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. En zone UF :**

Les bâtiments, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques doivent être implantés à :

- 25m de l'axe de la RD562, distance portée à 35m pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone
- 8m de l'alignement des voies secondaires
- 8m de l'alignement de la voie principale au Nord et 16m au Sud, sauf au droit des parcelles 1990, I 1050 où le recul est porté à de 8m à 5m, et côté Est où le recul est porté à 8m côté Sud et 5m côté Nord. Le long de la voie principale, les bâtiments présenteront au moins un point de contact sur la marge de recul.

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur voie.

**ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives. En zone UF le long de la limite Sud, entre les points désignés par les lettres A et B sur le document graphique, cette distance ne pourra être inférieure à 6m.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

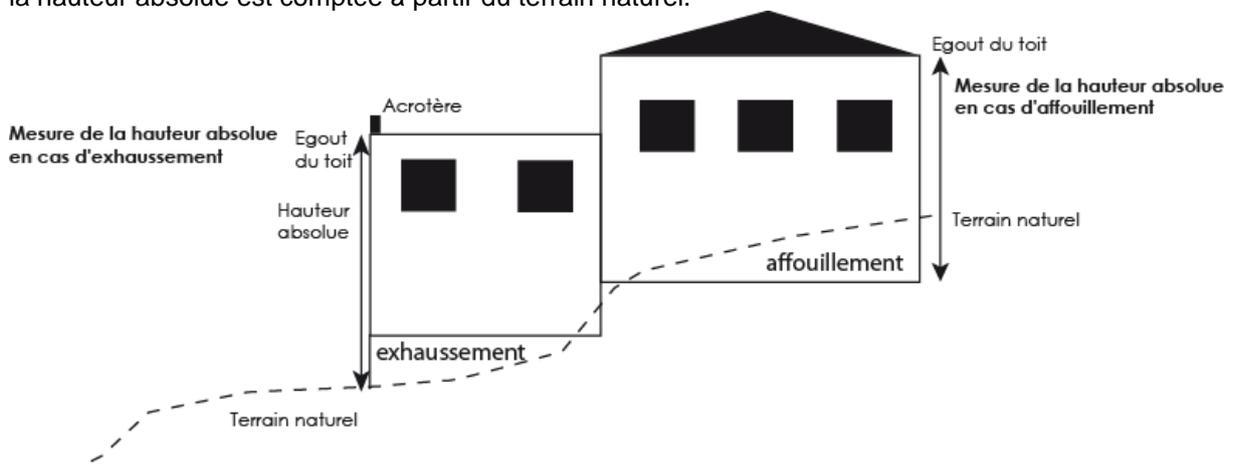
Non réglementé.

**ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie des terrains.

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



**10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder : 7,50m de hauteur absolue**

**ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

En façade, seules sont autorisés des teintes d'enduit gris anthracite et du bardage bois.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées. Les toitures en pentes sont soit constituées de tuiles canal de couleur terre cuite de couleur claire, soit de tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles canal anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les couvertures en bac acier sont admises à condition que leur couleur soit gris anthracite.

La signalétique de l'activité sera lisible mais discrète, en évitant le bâtiment « signal ». Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations annexées au présent PLU.

Les clôtures devront être végétalisées conformément aux principes décrit selon les recommandations annexées au présent PLU. Le long des voies secondaires, les clôtures seront implantées en recul de 3,50 m par rapport au bord de la voie. La hauteur maximum des clôtures est de 2 m.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les murs et murets sont interdits conformément aux règles édictées dans les dispositions générales. Les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

En aucun cas le grillage ne pourra reposer sur un mur-bahut ou muret à sa jonction avec le sol. L'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire de couleur verte et sans jambage de contreventement ou de renfort. Le scellement se fera sans fondation dépassant du sol. Le remplissage se fera avec un grillage plastifié de couleur verte à mailles rectangulaires ou carrées.

**ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

**12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

**12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre
<b>Bureaux</b>	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et industrie</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place/400m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Habitat</b>	2 places par logement
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

### **ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute occupation devront être aménagées en s'inspirant des recommandations annexées au présent PLU. Les zones de stockage et tous dépôts ne devront pas être visibles depuis la RD562.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées conformément aux principes d'aménagement annexés au présent PLU.

La surface des espaces verts n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

### Caractère de la zone

La zone **UT** correspond à un secteur spécialisé dans l'hébergement touristique situé en entrée Ouest du village.

La zone UT comprend un secteur UTc relatif à un espace de camping

### **ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1.- En zone UT**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
  
- A l'exception du secteur UTc, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UT2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privé, ouverte à la circulation publique.

3.1.1. Conditions de desserte :

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 permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes de 60ml minimum doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

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 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

### 3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès, d'une largeur minimum de 4m, 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.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, 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.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

## **ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

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

### **4.2 - Assainissement**

#### Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, (terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...).

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés à 15m minimum de l'axe de la RD56 et à 3m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

#### **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

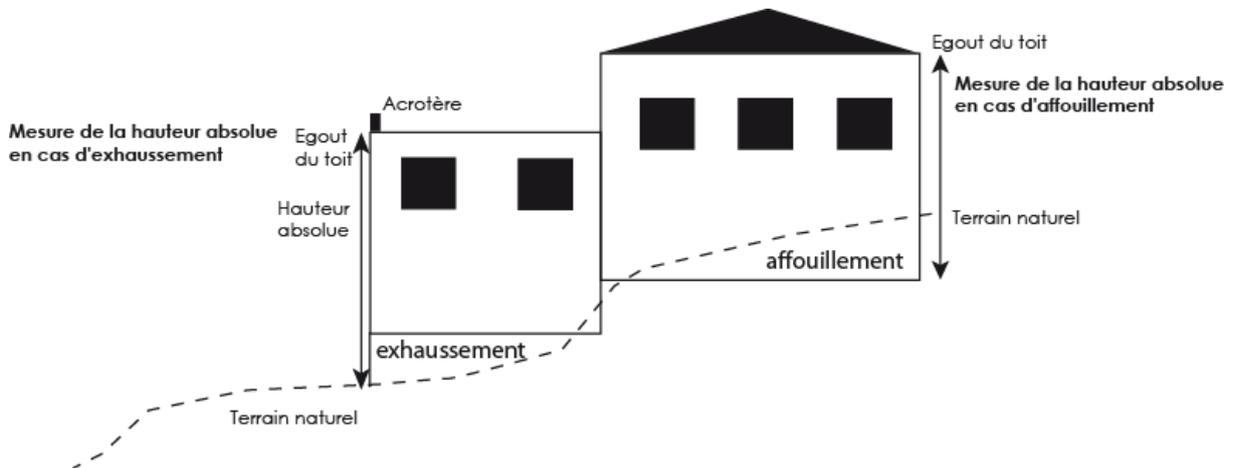
Non réglementé

#### **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 4 % de la superficie des terrains.

#### **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



**10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7m de hauteur absolue. Cette hauteur peut être portée à 9m sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment.**

## **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

#### **11.1. Façades**

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

#### **11.2. Couvertures :**

Les toitures, dans le cas de toitures en pentes seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière, de trapèziennes ou de panneaux solaires dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 50% d'un pan de toiture.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

#### **11.3. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les murs et murets sont interdits conformément aux règles édictées dans les dispositions générales. Les clôtures devront permettre un libre écoulement des eaux.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frottassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

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

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.

**ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

**12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

Modalités de calcul du nombre de places

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

**12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

**ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 m.

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

**13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être supérieure à 40% de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

#### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

#### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans les limites suivantes :

- 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

#### **ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh**

### Caractère de la zone

La zone 1 AUh correspond au quartier des Touos Aussels, quartier mixte à destination d'habitat et d'activité.

La zone 1 AUh comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUha, à vocation d'habitat
- le secteur 1AUhb, à vocation d'activité

### **ARTICLE 1AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 En zone 1AUha sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage de commerces;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

1.2 En zone 1AUhb sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation excepté celles définies à l'article 1AUh2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUh 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 Dans le secteur 1AUhb sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage et à la surveillance des installations, dès lors que le logement est intégré au bâtiment d'activité, n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur nombre soit limité à un logement par bâtiment maximum ;

2.2 Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUh1 et compatibles avec l'orientation d'aménagement dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et téléphone sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- la défense incendie du projet est assurée,
- les ouvrages et installations techniques,
- l'opération d'aménagement d'ensemble respecte les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les

nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 1AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le tracé et l'aménagement des voies de desserte doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement relative au secteur.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privé, ouverte à la circulation publique.

3.1.1. Conditions de desserte :

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.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes de 60 ml minimum doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès, d'une largeur minimum de 4 m, 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.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, 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.

**ARTICLE 1AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

**4.2 – Assainissement des eaux usées**

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration autonome selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

La station d'épuration autonome sera conforme aux dispositions du règlement communal non collectif de la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

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

**4.3 – Assainissement en eaux pluviales**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement relative au secteur.

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus,....

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

**4.4 - Autres installations techniques**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être privilégiés en souterrain.

**ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent :

- respecter un recul de 15 m minimum de l'axe de la RD 37 ;
- être implantés à l'alignement ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

**ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée.

## **ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone 1AUha, l'emprise au sol ne pourra excéder 50%

En zone 1AUhb, l'emprise au sol ne pourra excéder 60%

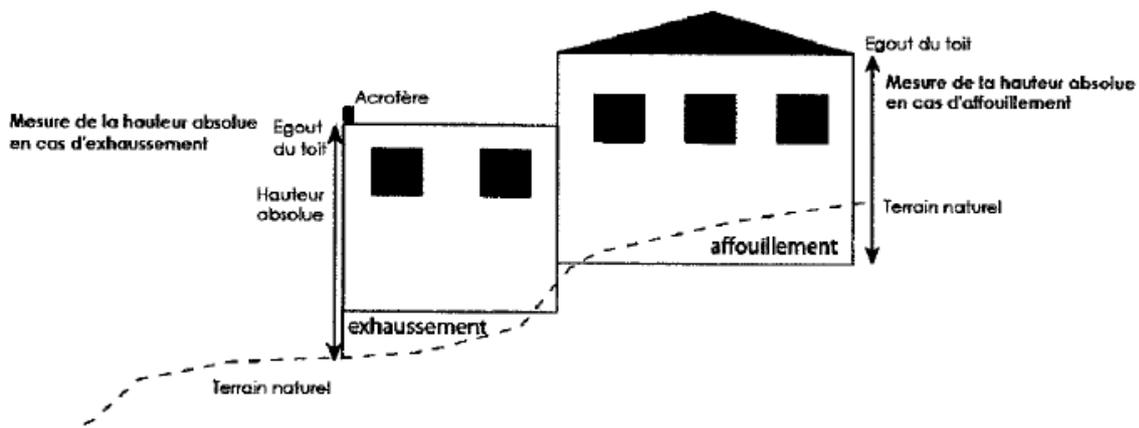
## **ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne soit pas excéder :

- 9 m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 7 m de hauteur absolue pour les autres destinations.
- 11 m de hauteur absolue pour les bâtiments d'habitat collectif.



## **ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produits par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### 11.2. Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts.

### 11.3. Toitures

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Il en est de même pour les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, et les cages d'ascenseur en superstructure technique

### 11.4. Traitement des clôtures

En règle générale, les clôtures devront respecter l'harmonie générale de la commune.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage
- soit d'un grillage ou d'une haie mixte.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

D'autres matériaux pourront être autorisés si la composition architecturale du projet le justifie.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

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

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 ou à défaut intégrés au paysage.

### 11.5 Autres locaux techniques

Les locaux poubelles devront être intégrés dans les bâtiments ou faire l'objet d'une intégration paysagère importante.

## **ARTICLE 1AUh 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

### 12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Normes imposées	Dispositions particulières
Habitat	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher Les garages pourront être enterrés.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Bureaux	1 place/35 m <sup>2</sup> de surface de plancher Les garages pourront être enterrés.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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. Les garages pourront être enterrés.	
Constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts	1 place/60 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales 1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités d'entrepôt. Les garages pourront être enterrés.	

**ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

13.2. Espaces verts

En zone 1AUha, la surface des espaces verts doit être supérieure à 25 % de la superficie totale du terrain.

En zone 1AUhb, la surface des espaces verts doit être supérieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

**ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 – 10%.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans les limites suivantes :

- 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### Caractères de la zone :

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.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie au chapitre 8 du règlement) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.  
Les annexes à la construction d'habitation ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale.
- l'aménagement des bâtiments existants pour l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...);
- les installations classées pour la protection de l'environnement\*.

##### **2.2. A condition qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :**

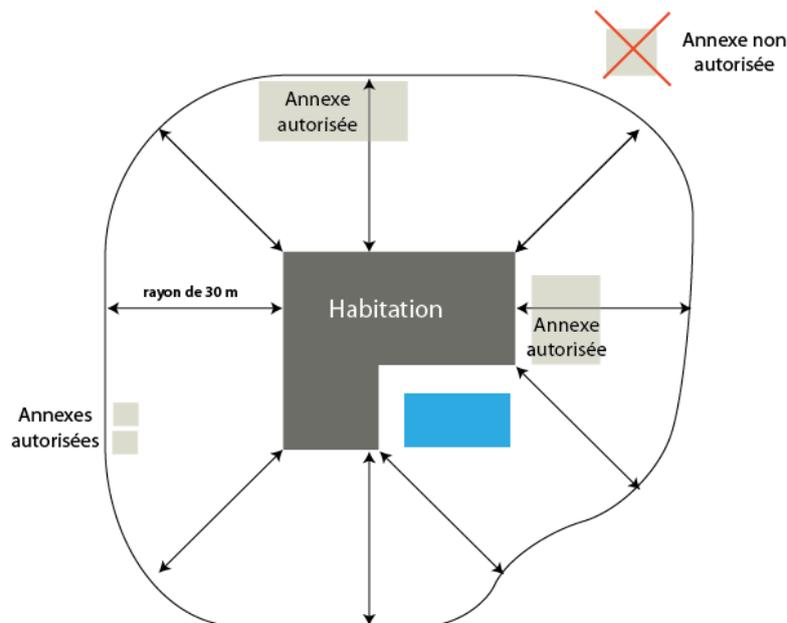
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

##### **2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**

- les affouillements et exhaussements de sol\* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

**2.4. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cet usage, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface de plancher de l'extension projetée se limite à 30 % de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les annexes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale. Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes.



- le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que :
  - les constructions ne sont plus utiles au fonctionnement de l'exploitation,
  - ce changement de destination est à vocation d'habitat, d'hôtellerie, d'artisanat ou de commerces.

Tous les autres changements de destination sont interdits.

**2.5 A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :**

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

## **2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## **2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

## **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

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.

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, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Tout nouvel accès sur la RD562 est interdit.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent être équipées de captage, forage ou puits particulier à condition que ces installations respectent la réglementation en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif**

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à

l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 75m minimum de l'axe de la RD562
- 35m minimum de l'axe des RD37 et RD56
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

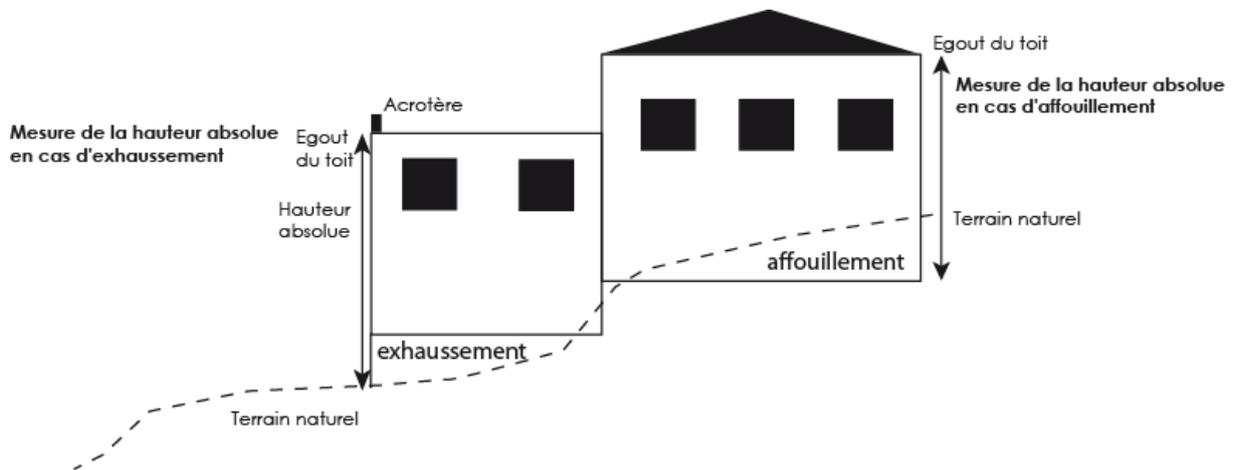
Non réglementé

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



**10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7m de hauteur absolue à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure.**  
La hauteur des annexes est limitée à 3m à l'égout du toit.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les travaux effectués sur les constructions existantes, doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

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

#### **11.1. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles.

Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

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

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.

#### 11.2. Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans le cas de constructions à destination d'habitat et leurs annexes, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

La zone N comprend un secteur Ns relatif au parc photovoltaïque.

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

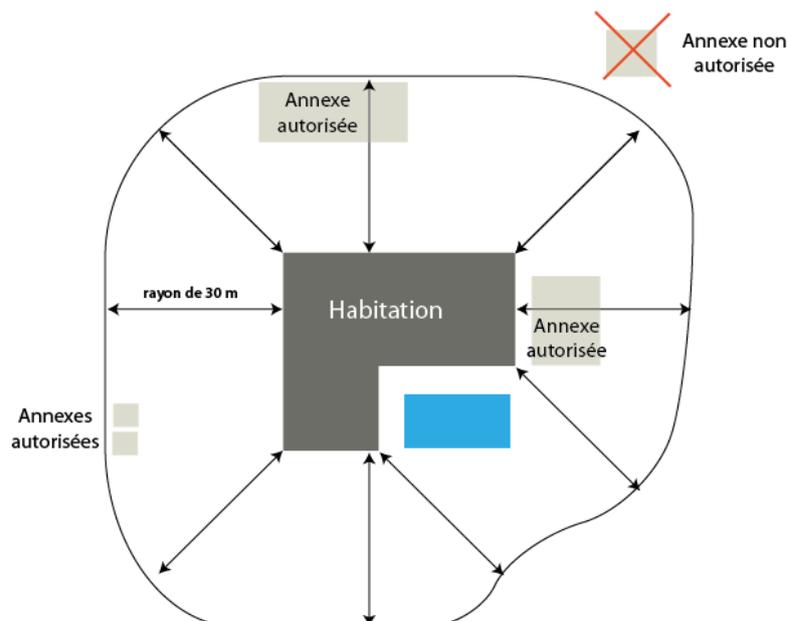
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. En zone N (hors secteur Ns)**

2.1.1. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU et qu'elle conserve cet usage, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface de plancher de l'extension projetée se limite à 30 % de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

Les annexes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale. Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes.



2.1.2. Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

2.1.3. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## **2.2. En secteur Ns**

2.2.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'un parc photovoltaïque

2.2.2. Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions 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.

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.

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, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent être équipées de captage, forage ou puits particulier à condition que ces installations respectent la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### 4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

##### 4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

### **ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

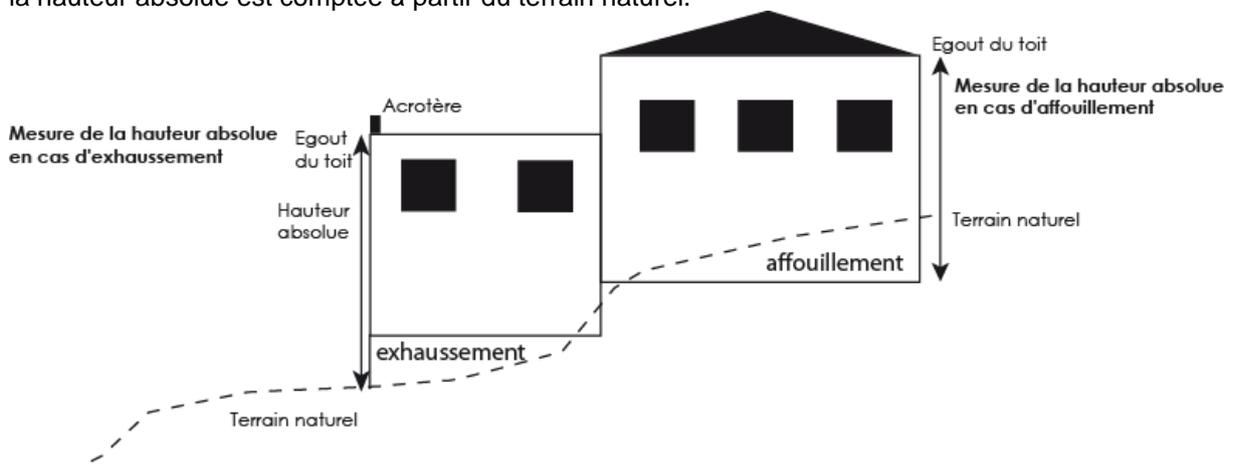
Non réglementé

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La **hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



**10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 6m de hauteur absolue.**

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

**En limite séparative**, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés mais limités à 0.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

**Sur les voies publiques et privées** elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

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

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.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans le cas de constructions à destination d'habitat et leurs annexes, la surface des espaces verts doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES**

### **1.1. Voies bruyantes**

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 1er août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

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

### **1.2. Risques Mouvements de terrain et d'inondation**

#### **Plan de Prévention des Risques Naturels**

Un Plan d'Exposition aux risques naturels prévisibles valant Prévention des Risques (P.P.R) Naturels approuvé par arrêté préfectoral du 26 Février 1992 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zone rouge - zone 1)
- zone de risque modéré (zone marron - zone 2)

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. 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. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.**

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. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **1.3. Risques Technologiques**

#### **Gazoduc – Artère Provence Cote d'Azur**

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation, autour du gazoduc est matérialisé sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'arrêté du 04 Août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques et aux dispositions du décret n°2012-615 du 02 Mai 2012.

A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, les installations nucléaires de base ainsi que la construction d'immeubles de grande hauteur.

Les obligations imposées en matière d'occupation et d'utilisation sont également rappelées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

### **1.4. Aléa retrait gonflement des argiles**

La commune de Callian est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Une cartographie départementale a été réalisée La commune (cf. rapport de présentation du document) est principalement concernée par des zones d'aléas moyens et faibles.

Il est recommandé à tout pétitionnaire, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de leur parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, de réaliser une étude géotechnique menée par un bureau d'études technique spécialisé

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 6 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un aplat et sont identifiés par un code « P suivi d'un n° » et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
<b>Puits/Cascades/Abreuvoirs/Lavoirs/Fontaines</b>		
P1	Fontaine de la mairie	Fontaine à préserver dans son ensemble. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir
P2	Fontaine de la Tour de l'Horloge	
P3	Cascade Place Honoré Bourguignon	Cascade à préserver. Les éléments liés à l'usage d'origine de la cascade mise en service aux environs de 1875 doivent être préservés. Interdiction de démolir.
P4	Abreuvoir Grand Rue	Abreuvoir à préserver. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir
P5	Lavoir Saint Roch	Lavoir à préserver. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction (bassin, toiture, piliers,..) doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir
P6	Fontaine de la rue du Vallat	Fontaine à préserver dans son ensemble. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir
P7	Fontaine de l'impasse des Muets	
P8	Fontaine de la rue du Terronnier	
P9	Fontaine de la rue du Portaron	
P10	Fontaine de la rue de la Placette	
P11	Puits au Touos du Puits du Neuf	Puits à préserver dans son ensemble. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir.
P12	Puits du Graous	
P13	Puits des Queinières	
P14	Puits, source, chute d'eau de la Plaine des Moulins	
P15	Fontaine et Lavoir du Thoron	Fontaine et Lavoir à préserver. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir.
P16	Fontaine et Lavoir de la Gacherelle	
P17	Fontaine communale de la Ricardenque	Fontaine à préserver dans son ensemble. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et

		mis en valeur. Interdiction de démolir.
P18	Lavoir et source au secteur Fontaine de la Ricardenque	Fontaine et Lavoir à préserver. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir.
P19	Lavoir de Tata Léonie	Lavoir à préserver. Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction (bassin, toiture, piliers,...) doivent être préservés et mis en valeur. Interdiction de démolir
<b>Statues/Ornements/Eléments de façades</b>		
P20	Plaque Cochon, rue du Château	Plaque et/ou blason à préserver. Interdiction de démolir
P21	Plaque Hurle-vents, rue du Château	
P22	Plaque et blason, Cour du Château	
P23	Gargouilles, descente de la rue de Lyle	Eléments architecturaux à préserver. Interdiction de démolir
P24	Plaque avec coquillages, rue de Lyle	Plaque et/ou blason à préserver. Interdiction de démolir
P25	Statues précolombiennes, descente rue de Lyle	Eléments architecturaux à préserver. Interdiction de démolir
P26	Blason sur une marche, Montée de la chapelle	Plaque et/ou blason à préserver. Interdiction de démolir
P27	Blason avec poissons, Montée de la chapelle	
P28	Blason sur la façade de la Taupinière, rue de la Placette	
P29	Blason avec oiseaux, rue du Collet	
P30	Enseigne Boulangerie, rue Longue	Enseigne à préserver. Interdiction de démolir.
P31	Blason avec 3 étoiles, rue du Vallat	Plaque et/ou blason à préserver. Interdiction de démolir
P32	Enseigne Singer, rue Saint-Roch	Enseigne à préserver. Interdiction de démolir.
P33	Cadran solaire, rue du Terronnier	Cadran à préserver. Interdiction de démolir.
P34	Blason, rue de la Calade	Plaque et/ou blason à préserver. Interdiction de démolir
P35	Blason et clé, rue de Lyle	
P36	Blason tête, rue de Lyle	
P37	Blason, place de la mairie	
P38	Enseigne, rue de la Ramade	Enseigne à préserver. Interdiction de démolir.
<b>Divers</b>		
P39	Tour de Garde du Pradon et Donjon	La tour de garde doit être préservée dans sa structure actuelle. Interdiction de démolir ou de porter atteinte à cet édifice. Le pigeonnier doit être préservé dans sa structure actuelle
P41	Tombeaux Goerg	Les tombeaux doivent être préservés. Interdiction de démolir.
P42	Clocher de l'Eglise Notre Dame de l'Assomption	Préservation du clocher. Restauration à l'identique du clocher avec toit de tuiles vernissées aux couleurs vives. Interdiction de démolir ou de modifier l'aspect du clocher.
P43	Banc, rue de la Barricade	Banc à préserver. Interdiction de démolir.
<b>Portes, Placettes, Façades</b>		
P44	Porte, 2 Grand Rue	Anciennes portes à préserver, éléments à conserver ou à mettre en valeur (boiseries, ferronneries, forme et dimension de l'encadrement, pierres apparentes,...)
P45	Porte, 7 Grand Rue	
P46	Porte, 8 Grand Rue	
P47	Porte, 10 Grand Rue	
P48	Porte, 13 Grand Rue	
P49	Porte, 14 Grand Rue	
P50	Porte, 1 Rue Saint Roch	
P51	Porte, 3 Rue Saint Roch	
P52	Porte, 3 Rue du Vallat	
P53	Porte, 6 Rue du Vallat	

P54	Porte, 7 Rue du Vallat	
P55	Porte, 11 Rue du Vallat	
P56	Porte, 13 Rue du Vallat	
P57	Porte, 15 Rue du Vallat	
P58	Porte, 17 Rue du Vallat	
P59	Porte, 18 Rue du Vallat	
P60	Porte, 19 Rue du Vallat	
P61	Porte, 27 Rue du Vallat	
P62	Porte, 29 Rue du Vallat	
P63	Porte, 31 Rue du Vallat	
P64	Porte, 33 Rue du Vallat	
P65	Porte, 37 Rue du Vallat	
P66	Porte ; 11 Rue des Muets	
P67	Porte entre croisement rue des Muets et rue du Terronnier	
P68	Porte, 2 Rue du Terronnier	
P69	Porte, 3 Rue du Terronnier	
P70	Porte, 5 Rue du Terronnier	
P71	Porte, 6 Rue du Terronnier	
P72	Porte, Rue du Terronnier	
P73	Porte, 7 Rue du Terronnier	
P74	Porte, 11 Rue du Terronnier	
P75	Porte, 13 Rue du Terronnier	
P76	Porte, 15 Rue du Terronnier	
P77	Porte en face du 17 Rue du Terronnier	
P78	Porte, 12 Rue de la calade	
P79	Porte, 4 Montée de la chapelle	
P80	Porte, 6 Montée de la Chapelle	
P81	Porte, 16 Montée de la Chapelle	
P82	Porte, 10 Rue de la Chapelle	
P83	Porte, 2 Rue de la Barricade	
P84	Porte, 4 Rue du Portaron	
P85	Porte, Rue du Portaron	
P86	Placette de la rue Longue	
P87	Placette de la rue Longue Bis	
P88	Placette de la rue du Haut Four	Placettes à préserver.
P89	Porte, Vestige Rue du Collet	
P90	Porte, Château	
P91	Porte, 1 Cour du Château	
P92	Porte, 2 rue Longue	
P93	Porte, 11 rue Longue	
P94	Porte, 15 rue Longue	
P95	Porte, 19 rue de la Ramade	
P96	Façade à côté du 14 rue de Lyle	Préservation de la façade principale du bâtiment. Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes (RDC), formes et dimensions des ouvertures, alignement et encadrement des ouvertures.
P97	Porte, 3 rue de Lyle	
P98	Porte, 6 rue du Bas Four	
P99	Porte, 1 Place St Antoine	
<b>CABANONS</b>		
P100	Cabanon, les Bas Adrechs	Réhabilitation des caractéristiques structurelles du bâtiment. Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer

		l'aspect d'origine du bâtiment. Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
P101	Cabanon, les Adrechs des Baumettes	Réhabilitation des caractéristiques structurelles du bâtiment. Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment. Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
P102	Cabanon, Rey de Siagne	
P103	Cabanon, Les Adrechs du Deffens	
P104	Cabanon, Fontenouille	
P105	Cabanon, Marestruc	
P106	Cabanon, les Graous	
P107	Cabanon, Plan de la Grande Vigne	
P108	Cabanon, Touos Aussel	
P109	Cabanon, Les Adrechs d'Enginavay	
P110	Cabanon, Touos du Puits à Caillou	
<b>VESTIGES</b>		
P111	Ancien Hospice Lérinien	Les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et/ou restaurés. Interdiction de démolir
P112	Bassins de Rouissage	
P113	Sarcophages Gallo-Romains	
P114	Villa Avès et son jardin	
P116	Borie	
P117	Moulin, les Chenevières	
P118	2 Moulins, Les Plaines des Moulins	
<b>PONTS, GUES, AQUEDUC</b>		
P119	Pont de Cézaire	Les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et/ou restaurés. Interdiction de démolir.
P120	Pont du Rey de Siagne	
P121	Pont de Tuve	
P122	Pont route de Mons	
P123	Pont des Mourgues	
P124	Pont de Ricardenque	
P125	Gué de la Camiole	
P126	Aqueduc Mont Fréjus	
<b>OLIVERAIES, ARBRES REMARQUABLES</b>		
P127	Oliveraie en restanques, Les Bas Adrechs	Préservation de l'oliveraie dans son ensemble. Gestion et entretien des arbres. Restanques à protéger, murs à consolider. Reconstruction à l'identique.
P128	Oliveraie, Les Touos Vignon	
P129	Oliveraie, Les Queinières	
P130	Chênes centenaires, Chemin des Oliviers	Arbres à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
P131	Arbres centenaires, Le Bas Deffens	

## **CHAPITRE 8 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A**

### **Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité**

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une demi-SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

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

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

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

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

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

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

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

### **Critères jurisprudentiels**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- *Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant*
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Etc....*

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

## **CHAPITRE 9 : PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME**

Pour rappel :

L'article L151-41 4° stipule que : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à [...] réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;* »

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

### **Modalités d'application de la servitude**

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Sur la commune, une SMS existe :

<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Zone PLU</b>	<b>Superficie</b>	<b>Programme de logements</b>
MS-01	Touos Aussels	1AUh	36 400 m <sup>2</sup>	Réalisation d'opération d'habitat dont la part réservée aux logements locatif conventionné est fixée à 12 logements