

# COMMUNE DE VILLY SUR YERES

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 Mars 2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

# 3

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

---

**EspaceURBA**

Etudes et conseils en Urbanisme

Rue Lavoisier - ZI Les Prés Salés - 76260 EU

Tél : 02.35.50.45.35 Fax : 02 35 50 45 39 - Email : [espacurba@wanadoo.fr](mailto:espacurba@wanadoo.fr)

# **SOMMAIRE**

|                                                                   |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>TITRE I - Dispositions générales</b>                           | Page 2  |
| <b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>     |         |
| CHAPITRE 1 - ZONE UA                                              | Page 7  |
| <b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> |         |
| CHAPITRE 1 - ZONE 1AU                                             | Page 17 |
| <b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>   |         |
| CHAPITRE 1 - ZONE A                                               | Page 28 |
| CHAPITRE 2 - ZONE N                                               | Page 35 |
| <b>TITRE V - Emplacements réservés</b>                            | Page 43 |

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique à la commune de VILLY SUR YERES.

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

---

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité

publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,

- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

### **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### 1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de VILLY SUR YERES comporte une zone urbaine :

- **ZONE UA :** Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement.  
Le secteur UAi a été créé pour des terrains situés en fond de vallée concerné par les problèmes d'inondations.

#### 2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de VILLY SUR YERES, on retrouve :

##### Les zones à urbaniser :

- **ZONE 1AU :** Zone d'urbanisation future.

##### Les zones agricoles :

- **ZONE A :** secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
Des secteurs Ai ont été créés pour les terrains traversés par des axes de ruissellement.

##### Les zones naturelles :

- **ZONE N :** zone de protection stricte des espaces naturels : espaces boisés, zone « Natura 2000 », ZNIEFF de type I, zones humides.
- **ZONE Na :** zone naturelle dans laquelle sont implantées des constructions excentrées. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées.  
Un secteur Nai a été créé pour un terrain construit, situé en fond de vallée et concerné par les problèmes d'inondations, par crues de la rivière ou résurgences de nappe.

**Les secteurs Ni** reprennent les axes de ruissellement, suivant les informations fournies par le syndicat de bassin versant de l'Yères et de la Côte.

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,
- les plantations à protéger ayant un rôle hydraulique contre le ruissellement,
- des emplacements réservés pour élargir des voiries, support des zones d'extension.

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par le 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 L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR**

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement.

Un secteur Uai a été créé pour des terrains situés en fond de vallée concerné par les problèmes d'inondations.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

1.9 - Les éoliennes individuelles.

1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.11 - Dans le secteur UAi, sont interdits :

1.11.1 - toutes les constructions nouvelles,

1.11.2 - les changements d'affectation pour la création d'une habitation,

1.11.3 - les remblais, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.11.4 - le comblement des mares.

## **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - L'extension des constructions existantes : d'habitation, artisanales, commerciales, ...

2.3 - Les aires de stationnement pour le public fréquentant les commerces et les services de la commune.

2.4 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, et dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue au code de l'urbanisme, sont autorisés :

2.4.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.4.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.4.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.4.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.4.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 - Dans le secteur de zone UAi, seules sont autorisées :

2.5.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.5.3 - les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.1.6 - Les clôtures doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.7 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma

d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Yères et de la Côte.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation ou un bâtiment, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

5.2 - En tout état de cause, ce minimum parcellaire devra être apte à recevoir un assainissement individuel et pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.3 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit à 3 m minimum.

6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions ne sera autorisée que sous réserve du respect de la condition suivante :

6.2.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur surmonté d'une grille (d'une hauteur maximale de 2 m) et/ou doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % du terrain d'assiette.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

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

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.5 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

### **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc. ....

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres, suivant le nuancier disponible en mairie.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

**b) Ouvertures en façades**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres et baies.

**11.8 - Clôtures en façade :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.7 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Pour les portails implantés en limite d'espace public, son ouverture se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.6 - Dans le cas de programme comportant au moins 5 logements, un espace commun de jeux doit être aménagé. Il ne peut être inférieur à 10 m<sup>2</sup> par logement.

13.7 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Qualification de la zone

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

1.9 - Les éoliennes individuelles.

1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

## **ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - L'extension des constructions existantes : d'habitation, artisanales, commerciales, ...

2.3 - Les aires de stationnement pour le public fréquentant les commerces et les services de la commune.

2.4 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, et dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue au code de l'urbanisme, sont autorisés :

- 2.4.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes,
- 2.4.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
- 2.4.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
- 2.4.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.4.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.1.6 - Les clôtures doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des

voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.7 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Yères et de la Côte.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une

vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation ou un bâtiment, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

5.2 - En tout état de cause, ce minimum parcellaire devra être apte à recevoir un assainissement individuel et pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.3 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit à 3 m minimum.

6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions ne sera autorisée que sous réserve du respect de la condition suivante :

6.2.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur surmonté d'une grille (d'une hauteur maximale de 2 m) et/ou doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % du terrain d'assiette.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

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

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.5 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

## **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

### **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc. ....

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres, suivant le nuancier disponible en mairie.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

**b) Ouvertures en façades**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres et baies.

**11.8 - Clôtures en façade :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.7 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Pour les portails implantés en limite d'espace public, son ouverture se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.6 - Dans le cas de programme comportant au moins 5 logements, un espace commun de jeux doit être aménagé. Il ne peut être inférieur à 10 m<sup>2</sup> par logement.

13.7 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Qualification de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui précise : « *Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement, suivant les informations fournies par le syndicat de bassin versant de l'Yères et de la Côte.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.3 - Dans la zone A et secteur de zone, le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.4 - Dans le secteur de zone Ai, sont interdits :
  - 1.4.1 - toutes les constructions nouvelles,
  - 1.4.2 - les changements d'affectation pour la création d'une habitation,
  - 1.4.3 - les remblais, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
  - 1.4.4 - le comblement des mares.
- 1.5 - Les éoliennes individuelles et les parcs éoliens.

### ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

- 2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole,
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

- 2.3 - Les établissements industriels et commerciaux dont l'activité est liée à l'activité agricole,
- 2.4 - Les installations classées liées à l'activité agricole,
- 2.5 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 2.6 - Sont autorisées les constructions et transformations de bâtiments destinés à la vente des produits fermiers.
- 2.7 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, recensés, pourront faire l'objet d'un changement de destination (pièce n°6 du plan local d'urbanisme).
- 2.8 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, et dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue au code de l'urbanisme, sont autorisés :
- 2.8.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes,
  - 2.8.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
  - 2.8.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
  - 2.8.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
  - 2.8.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.9 - Dans le secteur Ai, seules sont autorisées :
- 2.9.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
  - 2.9.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.
  - 2.9.3 - les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### 4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - EAUX PLUVIALES :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Yères et de la Côte.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

### 4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1 - Les terrains d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer d'affectation, suite au recensement, doivent avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>.  
5.2 - Dans les autres cas, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.  
6.2 - Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés à l'alignement des bâtiments existants environnants.

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

- 7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :  
    7.1.1 - soit en limite séparative,  
    7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.  
7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.  
10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.  
10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités :**

#### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.1.3 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.1.4 - On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique ou matériaux ondulés, ils seront de couleur sombre.

11.1.5 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :**

11.1.6 - L'unité d'aspect des constructions d'habitation doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierrres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

11.1.7 - Les architectures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

11.1.8 - Les constructions à usage d'habitation se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé (queue de geai, fenêtre à petits bois, etc. ...) devront affirmer ce parti pris et pour cela :

- respecter les proportions de l'habitat régional, bas, étroit, en longueur.
- posséder des pentes de toits égales ou supérieures à 40° et des lucarnes rampantes ou à deux versants.
- utiliser des coloris de façades s'harmonisant à l'environnement traditionnel.

11.1.9 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

## **11.2 - Toitures**

### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES**

11.2.1 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

11.2.2 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

### **POUR LES HABITATIONS**

11.2.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.2.4 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.

11.2.5 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.2.6 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.7 - Les antennes devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

## **11.3 - Sont interdits**

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

## **11.4 - Les clôtures**

11.4.1 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...).

11.4.2 - Les haies constituées d'alignement d'essences à feuillage persistant (thuyas, conifères...) sont interdites.

11.4.3 - Une liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation.

11.4.4 - Les grillages sont admis doublés d'une haie vive ainsi que les murs de maçonnerie de même nature et en continuité du bâtiment principal ou reliant les bâtiments annexes.

11.4.5 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.4.6 - Dans les secteurs de zone Ai, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.6 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.7 - Les espaces boisés classés, les haies et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Qualification de la zone :

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

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **Le secteur Na** permettant la réhabilitation, l'extension de constructions excentrées,  
**Le secteur Nai** a été créé pour un terrain construit, situé en fond de vallée et concerné par les problèmes d'inondations, par crues de la rivière ou résurgences de nappe.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1.1 - Toute construction quelle qu'en soit la destination,
- 1.2 - Le terrain de camping,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes et similaires,
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme sauf les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.6 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.7 - La création de carrières et ballastières.
- 1.8 - Le drainage des terrains.
- 1.9 - Dans les secteurs de zone Nai et Ni, sont interdits :
  - 1.9.1 - toutes les constructions nouvelles,
  - 1.9.2 - les changements d'affectation pour la création d'une habitation,
  - 1.9.3 - les remblais, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
  - 1.9.4 - le comblement des mares.
- 1.10 - Dans le secteur Na, toute utilisation et occupation du sol sauf celles visées à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, peuvent être autorisés :
- 2.1.1 - l'aménagement des bâtiments existants y compris leur extension mesurée ;
  - 2.1.2 - la reconstruction sur place de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée.
- 2.2 - Dans les secteurs Na, sont autorisés :
- 2.3.1 - les extensions mesurées des bâtiments existants,
  - 2.3.2 - la réhabilitation des constructions existantes,
  - 2.3.3 - la construction d'annexes jointives ou non de faible importance,
  - 2.3.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
  - 2.3.5 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, et dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue au code de l'urbanisme, sont autorisés les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 2.3 - Dans les secteurs de zone Ni et Nai, seuls sont autorisés :
- 2.4.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
  - 2.4.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.
  - 2.4.3 - les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES**

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 4.1 - Eau potable :
- 4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
  - 4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

**4.2 - Assainissement eaux usées :**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

**4.3 - Eaux pluviales :**

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - La gestion interne des eaux pluviales des projets d'aménagement ou de construction répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à soumettre à l'avis du Syndicat de Bassin Versant de l'Yères et de la Côte.

4.3.4 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.5 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Si la superficie de l'opération est inférieure à 1 hectare, le stockage des eaux ruisselées sur l'opération prendra en compte une pluie journalière décennale et une vidange par infiltration (selon test de perméabilité) ou avec un débit de fuite limité à 2 litres/seconde/hectare.

4.3.7 - Si la superficie de l'opération est supérieure à 1 hectare, la régulation des eaux pluviales prendra en compte une pluie locale centennale la plus défavorable selon un débit de fuite équivalent à 2 litres/seconde/hectare aménagé.

4.3.8 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

**4.4 - Autres réseaux :**

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

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

Dans l'ensemble de la zone N :

6.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

6.2 - Les extensions devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 m, sauf adaptations mineures.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

7.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

7.2 - Les extensions devront respecter une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m ; sauf adaptations mineures.

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

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

8.1 - soit jointivement,

8.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

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

En secteur Na, la projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - En cas de réhabilitation, modification et extension de bâtiments existants, la hauteur de toute construction s'organisera en harmonie avec le bâtiment existant.

10.2 - En cas de construction de nouveau bâtiment, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable et s'inspirer des gabarits rencontrés sur la parcelle d'assiette du projet.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Na,

**11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

**11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

**11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

**11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.5 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

### **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc. ....

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres, suivant le nuancier disponible en mairie.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

## **b) Ouvertures en façades**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres et baies.

**11.8 - Clôtures en façade :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.7 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.9 - Dans les secteurs de zone N indicés « i », les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les espaces boisés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.3 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.

13.4 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.5 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs.

# TITRE V

## EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.123-1 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

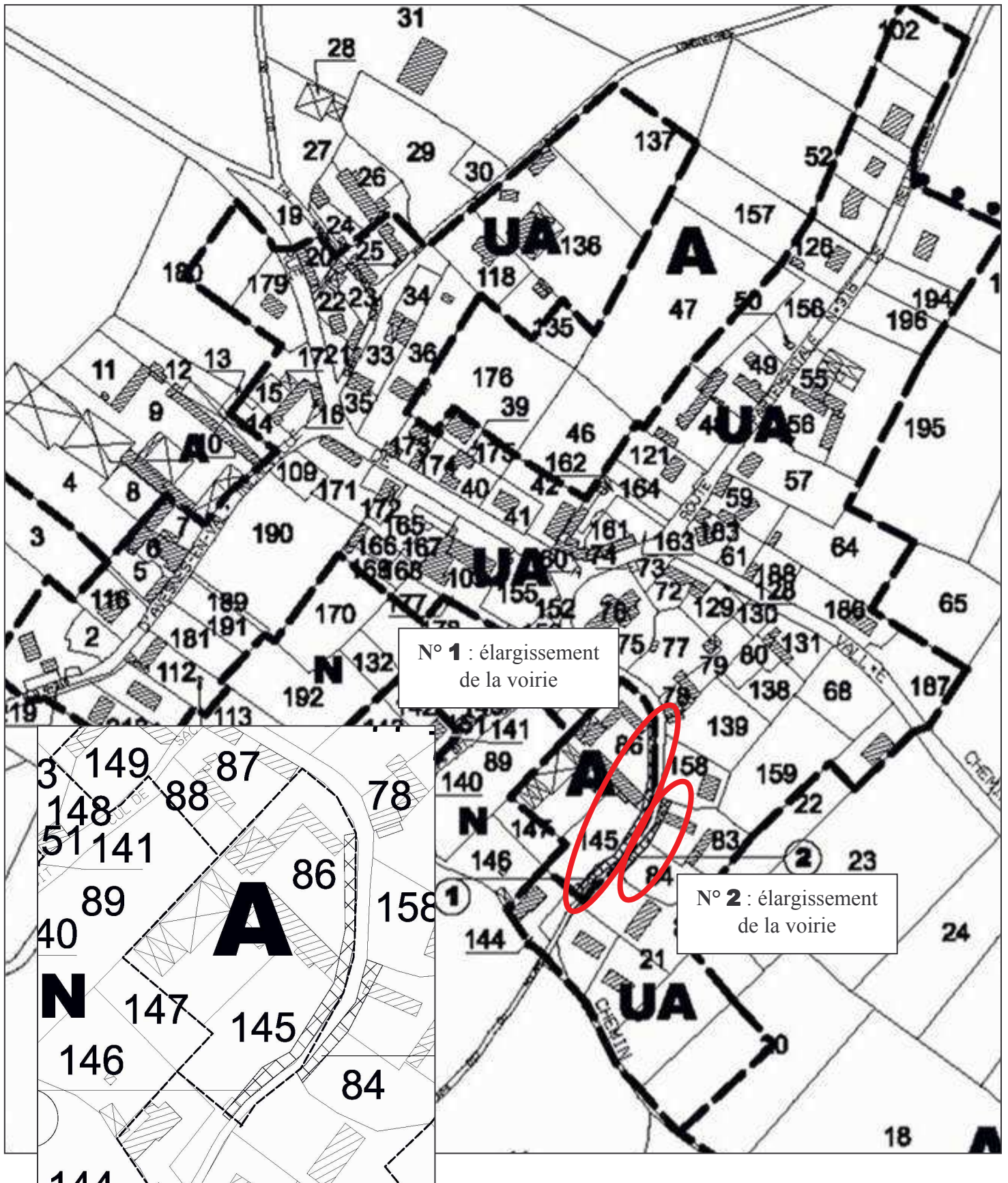
Le Plan Local d'Urbanisme a créé 6 emplacements réservés

| Désignation de l'opération                     | Bénéficiaire | Superficie         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| 1 - Ouvrage public, élargissement de la voirie | La commune   | 435 m <sup>2</sup> |
| 2 - Ouvrage public, élargissement de la voirie | La commune   | 180 m <sup>2</sup> |
| 3 - Ouvrage public, élargissement de la voirie | La commune   | 175 m <sup>2</sup> |
| 4 - Ouvrage public, élargissement de la voirie | La commune   | 200 m <sup>2</sup> |
| 5 - Ouvrage public, élargissement de la voirie | La commune   | 120 m <sup>2</sup> |
| 6 - Ouvrage public, élargissement de la voirie | La commune   | 230 m <sup>2</sup> |

Les plans des emplacements réservés sont joints dans les pages suivantes.

## EMPLACEMENTS RESERVES N°1 et N°2

Extrait du plan de zonage



## EMPLACEMENTS RESERVES N°3, N°4, N°5 et N°6

Extrait du plan de zonage

