

Modification n°2  
simplifiée

PLU



Brue-Auriac

Plan Local d'Urbanisme



Document n°:

Règlement – Pièce écrite

4.1.1

*PLU approuvé par DCM le 12/09/2019  
RAOU approuvée par DCM le 12/05/2023  
M1DC approuvée par DCM le 23/01/2025  
M2S approuvée par DCM le 12/06/2026*

## Historique des procédures

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Révision générale N°1 du PLU approuvée par DCM du :       | 12 septembre 2019 |
| Révision à objet unique n°1 du PLU approuvée par DCM du : | 12 mai 2023       |
| Modification n°1 de Droit Commun approuvée par DCM du :   | 23 janvier 2025   |
| Modification n°2 simplifiée approuvée par DCM du :        | 12 juin 2026      |

*\*DCM : Délibération du conseil municipal*

## Table des matières :

|                   |                                                                                                |           |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titre I :</b>  | <b>Dispositions Générales</b>                                                                  | <b>10</b> |
| Article DG 1.     | Préambule.....                                                                                 | 10        |
| Article DG 2.     | Régime applicable.....                                                                         | 10        |
| Article DG 3.     | Champ d'application territoriale du plan.....                                                  | 10        |
| Article DG 4.     | Portée générale du règlement.....                                                              | 10        |
| Article DG 5.     | Structure du règlement.....                                                                    | 10        |
| Article DG 6.     | Division du territoire en zones et documents graphiques.....                                   | 11        |
| Article DG 7.     | PGR : Prescriptions Graphiques Règlementaires.....                                             | 12        |
| Article DG 8.     | Combinaison du règlement du PLU avec les autres réglementations.....                           | 13        |
| Article DG 9.     | Autorisations d'urbanisme.....                                                                 | 13        |
| Article DG 10.    | Divisions.....                                                                                 | 14        |
| Article DG 11.    | Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.....                    | 14        |
| Article DG 12.    | Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU).....                                       | 14        |
| Article DG 13.    | Servitudes d'utilité publiques (SUP).....                                                      | 14        |
| Article DG 14.    | Règlements des lotissements.....                                                               | 15        |
| Article DG 15.    | Adaptations mineures.....                                                                      | 15        |
| Article DG 16.    | Protection du patrimoine archéologique.....                                                    | 16        |
| Article DG 17.    | Règles parasismiques.....                                                                      | 16        |
| Article DG 18.    | Défense incendie.....                                                                          | 17        |
| Article DG 19.    | Aléa Retrait Gonflement des Argiles.....                                                       | 17        |
| <b>Titre II :</b> | <b>Dispositions Communes applicables à toutes les zones</b>                                    | <b>18</b> |
| Article DC 1.     | Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....     | 18        |
| Article DC 2.     | Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :.....     | 18        |
| Article DC 3.     | Mixité fonctionnelle.....                                                                      | 19        |
| Article DC 4.     | Mixité sociale.....                                                                            | 19        |
| Article DC 5.     | Emprise au sol.....                                                                            | 19        |
| Article DC 6.     | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....                                  | 20        |
| Article DC 7.     | Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.....        | 21        |
| Article DC 8.     | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière..... | 21        |
| Article DC 9.     | Volumétrie.....                                                                                | 21        |
| Article DC 10.    | Hauteur.....                                                                                   | 23        |
| Article DC 11.    | Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses.....                                    | 24        |
| Article DC 12.    | Façades.....                                                                                   | 26        |
| Article DC 13.    | Éléments et ouvrages en saillie.....                                                           | 27        |
| Article DC 14.    | Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales.....                          | 27        |

|                    |                                                                                                 |           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article DC 15.     | Ouvertures .....                                                                                | 28        |
| Article DC 16.     | Clôtures .....                                                                                  | 29        |
| Article DC 17.     | Coefficient de jardins .....                                                                    | 29        |
| Article DC 18.     | Traitement paysager des espaces libres .....                                                    | 30        |
| Article DC 19.     | Éclairages .....                                                                                | 32        |
| Article DC 20.     | Stationnement des véhicules motorisés .....                                                     | 32        |
| Article DC 21.     | Stationnement des 2 roues non motorisées .....                                                  | 33        |
| Article DC 22.     | Accès .....                                                                                     | 34        |
| Article DC 23.     | Voirie .....                                                                                    | 34        |
| Article DC 24.     | Eau potable .....                                                                               | 34        |
| Article DC 25.     | Assainissement .....                                                                            | 34        |
| Article DC 26.     | Pluvial et inondation .....                                                                     | 35        |
| Article DC 27.     | Citernes .....                                                                                  | 35        |
| Article DC 28.     | Réseau d'énergie : distribution et alimentation .....                                           | 36        |
| Article DC 29.     | Réseau de communications électroniques et infrastructures .....                                 | 36        |
| Article DC 30.     | Collecte des déchets .....                                                                      | 36        |
| <b>Titre III :</b> | <b>Dispositions spécifiques aux zones Ua</b> .....                                              | <b>37</b> |
| Article Ua 1.      | Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....     | 37        |
| Article Ua 2.      | Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : .....     | 38        |
| Article Ua 3.      | Mixité fonctionnelle .....                                                                      | 38        |
| Article Ua 4.      | Mixité sociale .....                                                                            | 38        |
| Article Ua 5.      | Emprise au sol .....                                                                            | 39        |
| Article Ua 6.      | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....                                  | 39        |
| Article Ua 7.      | Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle .....        | 39        |
| Article Ua 8.      | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière ..... | 39        |
| Article Ua 9.      | Volumétrie .....                                                                                | 39        |
| Article Ua 10.     | Hauteur .....                                                                                   | 40        |
| Article Ua 11.     | Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses .....                                    | 40        |
| Article Ua 12.     | Façades .....                                                                                   | 40        |
| Article Ua 13.     | Éléments et ouvrages en saillie : .....                                                         | 41        |
| Article Ua 14.     | Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales .....                          | 41        |
| Article Ua 15.     | Ouvertures .....                                                                                | 41        |
| Article Ua 16.     | Clôtures .....                                                                                  | 43        |
| Article Ua 17.     | Coefficient de jardins .....                                                                    | 43        |
| Article Ua 18.     | Traitement paysager des espaces libres .....                                                    | 43        |
| Article Ua 19.     | Éclairages .....                                                                                | 43        |
| Article Ua 20.     | Stationnement des véhicules motorisés .....                                                     | 43        |
| Article Ua 21.     | Stationnement des 2 roues non motorisées .....                                                  | 43        |

|                   |                                                                                                 |           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article Ua 22.    | Accès .....                                                                                     | 43        |
| Article Ua 23.    | Voirie .....                                                                                    | 43        |
| Article Ua 24.    | Eau potable .....                                                                               | 44        |
| Article Ua 25.    | Assainissement .....                                                                            | 44        |
| Article Ua 26.    | Pluvial et inondation .....                                                                     | 44        |
| Article Ua 27.    | Citernes .....                                                                                  | 44        |
| Article Ua 28.    | Réseau d'énergie : distribution et alimentation .....                                           | 44        |
| Article Ua 29.    | Réseau de communications électroniques et infrastructures .....                                 | 44        |
| Article Ua 30.    | Collecte des déchets .....                                                                      | 44        |
| <b>Titre IV :</b> | <b>Dispositions spécifiques aux zones Ub</b> .....                                              | <b>45</b> |
| Article Ub 1.     | Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....     | 45        |
| Article Ub 2.     | Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....       | 45        |
| Article Ub 3.     | Mixité fonctionnelle .....                                                                      | 46        |
| Article Ub 4.     | Mixité sociale .....                                                                            | 46        |
| Article Ub 5.     | Emprise au sol .....                                                                            | 46        |
| Article Ub 6.     | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....                                  | 46        |
| Article Ub 7.     | Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle .....        | 47        |
| Article Ub 8.     | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière ..... | 47        |
| Article Ub 9.     | Volumétrie .....                                                                                | 47        |
| Article Ub 10.    | Hauteur .....                                                                                   | 47        |
| Article Ub 11.    | Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses .....                                    | 48        |
| Article Ub 12.    | Façades .....                                                                                   | 48        |
| Article Ub 13.    | Éléments et ouvrages en saillie .....                                                           | 48        |
| Article Ub 14.    | Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales .....                          | 48        |
| Article Ub 15.    | Ouvertures .....                                                                                | 48        |
| Article Ub 16.    | Clôtures .....                                                                                  | 48        |
| Article Ub 17.    | Le coefficient de jardins .....                                                                 | 48        |
| Article Ub 18.    | Traitement paysager des espaces libres .....                                                    | 48        |
| Article Ub 19.    | Éclairages .....                                                                                | 49        |
| Article Ub 20.    | Stationnement des véhicules motorisés .....                                                     | 49        |
| Article Ub 21.    | Stationnement des 2 roues non motorisées .....                                                  | 49        |
| Article Ub 22.    | Accès .....                                                                                     | 49        |
| Article Ub 23.    | Voirie .....                                                                                    | 49        |
| Article Ub 24.    | Eau potable .....                                                                               | 49        |
| Article Ub 25.    | Assainissement .....                                                                            | 49        |
| Article Ub 26.    | Pluvial et inondation .....                                                                     | 49        |
| Article Ub 27.    | Citernes .....                                                                                  | 50        |
| Article Ub 28.    | Réseau d'énergie : distribution et alimentation .....                                           | 50        |

|                   |                                                                                                 |           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article Ub 29.    | Réseau de communications électroniques et infrastructures .....                                 | 50        |
| Article Ub 30.    | Collecte des déchets .....                                                                      | 50        |
| <b>Titre V :</b>  | <b>Dispositions spécifiques à la zone Ue .....</b>                                              | <b>51</b> |
| Article Ue 1.     | Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....     | 51        |
| Article Ue 2.     | Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....       | 51        |
| Article Ue 3.     | Mixité fonctionnelle .....                                                                      | 51        |
| Article Ue 4.     | Mixité sociale .....                                                                            | 51        |
| Article Ue 5.     | Emprise au sol .....                                                                            | 52        |
| Article Ue 6.     | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....                                  | 52        |
| Article Ue 7.     | Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle .....        | 52        |
| Article Ue 8.     | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière ..... | 52        |
| Article Ue 9.     | Volumétrie .....                                                                                | 52        |
| Article Ue 10.    | Hauteur .....                                                                                   | 52        |
| Article Ue 11.    | Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses .....                                    | 52        |
| Article Ue 12.    | Façades .....                                                                                   | 52        |
| Article Ue 13.    | Éléments et ouvrages en saillie .....                                                           | 53        |
| Article Ue 14.    | Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales .....                          | 53        |
| Article Ue 15.    | Ouvertures .....                                                                                | 53        |
| Article Ue 16.    | Clôtures .....                                                                                  | 53        |
| Article Ue 17.    | Coefficient de jardins .....                                                                    | 53        |
| Article Ue 18.    | Traitement paysager des espaces libres .....                                                    | 53        |
| Article Ue 19.    | Éclairages .....                                                                                | 54        |
| Article Ue 20.    | Stationnement des véhicules motorisés .....                                                     | 54        |
| Article Ue 21.    | Stationnement des 2 roues non motorisées .....                                                  | 54        |
| Article Ue 22.    | Accès .....                                                                                     | 54        |
| Article Ue 23.    | Voirie .....                                                                                    | 54        |
| Article Ue 24.    | Eau potable .....                                                                               | 54        |
| Article Ue 25.    | Assainissement .....                                                                            | 54        |
| Article Ue 26.    | Pluvial et inondation .....                                                                     | 54        |
| Article Ue 27.    | Citernes .....                                                                                  | 55        |
| Article Ue 28.    | Réseau d'énergie : distribution et alimentation .....                                           | 55        |
| Article Ue 29.    | Réseau de communications électroniques et infrastructures .....                                 | 55        |
| Article Ue 30.    | Collecte des déchets .....                                                                      | 55        |
| <b>Titre VI :</b> | <b>Dispositions spécifiques aux zones AU .....</b>                                              | <b>56</b> |
| Article AU 1.     | Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....     | 56        |
| Article AU 2.     | Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....       | 57        |
| Article AU 3.     | Mixité fonctionnelle .....                                                                      | 58        |
| Article AU 4.     | Mixité sociale .....                                                                            | 58        |

|                |                                                                                                 |    |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article AU 5.  | Emprise au sol .....                                                                            | 58 |
| Article AU 6.  | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....                                  | 59 |
| Article AU 7.  | Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle .....        | 59 |
| Article AU 8.  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière ..... | 60 |
| Article AU 9.  | Volumétrie .....                                                                                | 60 |
| Article AU 10. | Hauteur .....                                                                                   | 60 |
| Article AU 11. | Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses .....                                    | 61 |
| Article AU 12. | Façades .....                                                                                   | 61 |
| Article AU 13. | Éléments et ouvrages en saillie .....                                                           | 61 |
| Article AU 14. | Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales .....                          | 61 |
| Article AU 15. | Ouvertures .....                                                                                | 61 |
| Article AU 16. | Clôtures .....                                                                                  | 62 |
| Article AU 17. | Coefficient de jardins .....                                                                    | 62 |
| Article AU 18. | Traitement paysager des espaces libres .....                                                    | 62 |
| Article AU 19. | Éclairages .....                                                                                | 62 |
| Article AU 20. | Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues .....                                           | 62 |
| Article AU 21. | Stationnement des 2 roues .....                                                                 | 62 |
| Article AU 22. | Accès .....                                                                                     | 63 |
| Article AU 23. | Voirie .....                                                                                    | 63 |
| Article AU 24. | Eau potable .....                                                                               | 63 |
| Article AU 25. | Assainissement .....                                                                            | 63 |
| Article AU 26. | Pluvial et inondation .....                                                                     | 63 |
| Article AU 27. | Citernes .....                                                                                  | 64 |
| Article AU 28. | Réseau d'énergie : distribution et alimentation .....                                           | 64 |
| Article AU 29. | Réseau de communications électroniques et infrastructures .....                                 | 64 |
| Article AU 30. | Collecte des déchets .....                                                                      | 64 |

## **Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N** **65**

|                    |                                                                                                 |    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article A et N 1.  | Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....     | 65 |
| Article A et N 2.  | Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....       | 66 |
| Article A et N 3.  | Mixité fonctionnelle .....                                                                      | 68 |
| Article A et N 4.  | Mixité sociale .....                                                                            | 68 |
| Article A et N 5.  | Emprise au sol .....                                                                            | 69 |
| Article A et N 6.  | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....                                  | 70 |
| Article A et N 7.  | Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle .....        | 71 |
| Article A et N 8.  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière ..... | 71 |
| Article A et N 9.  | Volumétrie .....                                                                                | 71 |
| Article A et N 10. | Hauteur .....                                                                                   | 71 |
| Article A et N 11. | Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses .....                                    | 72 |

|                     |                                                                                                 |           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article A et N 12.  | Façades .....                                                                                   | 72        |
| Article A et N 13.  | Éléments et ouvrages en saillie.....                                                            | 73        |
| Article A et N 14.  | Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales.....                           | 73        |
| Article A et N 15.  | Ouvertures .....                                                                                | 73        |
| Article A et N 16.  | Clôtures .....                                                                                  | 73        |
| Article A et N 17.  | Coefficient de jardins .....                                                                    | 74        |
| Article A et N 18.  | Traitement paysager des espaces libres .....                                                    | 74        |
| Article A et N 19.  | Éclairages .....                                                                                | 75        |
| Article A et N 20.  | Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues .....                                           | 75        |
| Article A et N 21.  | Stationnement des 2 roues .....                                                                 | 76        |
| Article A et N 22.  | Accès .....                                                                                     | 76        |
| Article A et N 23.  | Voirie.....                                                                                     | 76        |
| Article A et N 24.  | Eau potable .....                                                                               | 76        |
| Article A et N 25.  | Assainissement .....                                                                            | 76        |
| Article A et N 26.  | Pluvial et inondation .....                                                                     | 76        |
| Article A et N 27.  | Citernes .....                                                                                  | 76        |
| Article A et N 28.  | Réseau d'énergie : distribution et alimentation .....                                           | 77        |
| Article A et N 29.  | Réseau de communications électroniques et infrastructures .....                                 | 77        |
| Article A et N 30.  | Collecte des déchets .....                                                                      | 77        |
| <b>Titre VIII :</b> | <b>Dispositions spécifiques aux STECAL.....</b>                                                 | <b>78</b> |
| Article STECAL 1.   | Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....     | 78        |
| Article STECAL 2.   | Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....       | 78        |
| Article STECAL 3.   | Mixité fonctionnelle .....                                                                      | 79        |
| Article STECAL 4.   | Mixité sociale .....                                                                            | 79        |
| Article STECAL 5.   | Emprise au sol .....                                                                            | 79        |
| Article STECAL 6.   | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....                                  | 79        |
| Article STECAL 7.   | Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle .....        | 79        |
| Article STECAL 8.   | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière ..... | 80        |
| Article STECAL 9.   | Volumétrie .....                                                                                | 80        |
| Article STECAL 10.  | Hauteur .....                                                                                   | 80        |
| Article STECAL 11.  | Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses .....                                    | 80        |
| Article STECAL 12.  | Façades .....                                                                                   | 81        |
| Article STECAL 13.  | Éléments et ouvrages en saillie.....                                                            | 81        |
| Article STECAL 14.  | Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales.....                           | 81        |
| Article STECAL 15.  | Ouvertures .....                                                                                | 81        |
| Article STECAL 16.  | Clôtures .....                                                                                  | 82        |
| Article STECAL 17.  | Coefficient de jardins .....                                                                    | 82        |
| Article STECAL 18.  | Traitement paysager des espaces libres .....                                                    | 82        |

|                    |                                                                 |    |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|----|
| Article STECAL 19. | Éclairages .....                                                | 82 |
| Article STECAL 20. | Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues .....           | 82 |
| Article STECAL 21. | Stationnement des 2 roues .....                                 | 82 |
| Article STECAL 22. | Accès .....                                                     | 83 |
| Article STECAL 23. | Voirie.....                                                     | 83 |
| Article STECAL 24. | Eau potable .....                                               | 83 |
| Article STECAL 25. | Assainissement .....                                            | 83 |
| Article STECAL 26. | Pluvial et inondation .....                                     | 83 |
| Article STECAL 27. | Citernes .....                                                  | 83 |
| Article STECAL 28. | Réseau d'énergie : distribution et alimentation .....           | 83 |
| Article STECAL 29. | Réseau de communications électroniques et infrastructures ..... | 83 |
| Article STECAL 30. | Collecte des déchets .....                                      | 83 |

**Il est impératif de se référer aux autres pièces réglementaires du PLU :**

Pièce 4.1.2 « *annexes au règlement* » dans lequel figurent des arrêtés préfectoraux, des schémas explicatifs, un lexique,...

Pièce 4.1.3 « *prescriptions graphiques réglementaires* » qui définit les dispositions applicables aux éléments graphiques identifiés aux plans de zonage.

Pièce 4.1.4 « *prescriptions architecturales* », qui imposent notamment une palette chromatique à respecter.

Pièce 4.1.5 « *règlement pluvial et risque inondation* » qui concerne tout le territoire.

Pièces 4.2 : les documents graphiques du PLU (zonage).

**et au document « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièces 3.1 et 3.2)**

## Titre I : Dispositions Générales

### Article DG 1. Préambule

- Les pièces règlementaires du PLU de la commune de Brue-Auriac comprennent les documents suivants :
  - Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites règlementaires :
    - ✓ Document n°4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
    - ✓ Document n°4.1.2 : les annexes au règlement.
    - ✓ Document n°4.1.3 : les prescriptions graphiques règlementaires.
    - ✓ Document n°4.1.4 : le cahier de recommandations architecturales et la palette chromatique.
  - Les documents n°4.2 : l'ensemble des pièces graphiques règlementaires (plans de zonage).

### Article DG 2. Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### Article DG 3. Champ d'application territoriale du plan

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

### Article DG 4. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions communes et dispositions particulières à chaque zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment les « documents graphiques » (plans) et les « OAP ».
- Afin de faciliter la lecture et la compréhension des dispositions du règlement un lexique est précisé dans les annexes au règlement (document 4.1.2)

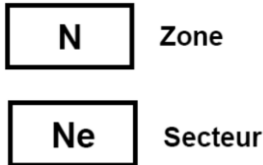
### Article DG 5. Structure du règlement

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions communes applicables à toutes les zones
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones urbaines Ua
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones urbaines Ub
- Titre 5 : les dispositions applicables aux zones urbaines Ue
- Titre 6 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser AU
- Titre 7 : les dispositions applicables aux zones agricoles A et naturelles et forestières N
- Titre 8 : les dispositions applicables aux STECAL

## Article DG 6. Division du territoire en zones et documents graphiques

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones urbaines U :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone Ua : village               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Secteur Uaa : greffe village</li> <li>✓ Secteur Uab : hameau St Estève</li> </ul> </li> <li>Zone Ub : les couronnes résidentielles               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Zone Uba : première couronne résidentielle</li> <li>✓ Zone Ubb : seconde couronne résidentielle</li> <li>✓ Zone Ubc : troisième couronne résidentielle</li> </ul> </li> <li>Zone Ue : activités économiques</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones à urbaniser AU :</li> </ul> <p><b>Zones 1AU dites alternatives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone 1AUa : entrée de ville ouest</li> <li>Zone 1AUb : entrée de ville est</li> <li>Zone 1AUC : Les Peires</li> </ul> <p><b>Zones 2AU dites strictes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone 2AUa : Fontaillade</li> <li>Zone 2AUb : Cabris</li> </ul>                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones agricoles A :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone A               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Secteur Af : potentiel agricole</li> <li>✓ Secteur Ap : agricole paysager</li> </ul> </li> <li>STECAL de la zone A :               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Asta : Cantarelle nord</li> <li>✓ Astb : Cantarelle sud</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones naturelles et forestières N :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone N               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Secteur Nco : corridor écologique de l'Argens</li> <li>✓ Secteur Nj : jardins et Pigeonnier</li> <li>✓ Npv : Parc photovoltaïque.</li> </ul> </li> <li>STECAL de la zone N :               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nsta : La Bourguignonne ouest</li> <li>✓ Nstb : La Bourguignonne est</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |

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

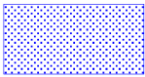
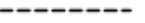
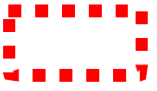
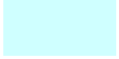
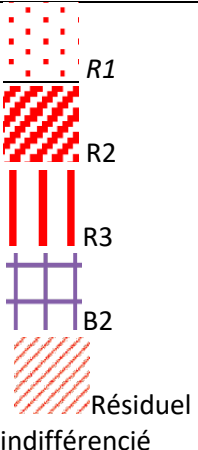
- Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. documents n°4-2, documents graphiques).
- Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (cf. ci-après, prescriptions graphiques). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique, conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

## Article DG 7. PGR : Prescriptions Graphiques Règlementaires

Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles.

Ces indications sont règlementées dans le **document 4.1.3 du PLU** intitulé « prescriptions graphiques règlementaires ».

Il convient de s'y reporter : le document 4.1.3 est un document règlementaire.

| Les prescriptions graphiques règlementaires du PLU de Brue-Auriac                                                                                | Représentation graphique                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Emplacements Réservés</i>                                                                                                                     |                                                                                             |
| <i>Polygone d'emprise maximale des constructions</i>                                                                                             |                                                                                             |
| <i>Marge de recul vis-à-vis du cours d'eau : 10 mètres</i>                                                                                       |                                                                                             |
| <i>Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>                                                                  |                                                                                             |
| <i>Espaces boisés classés :</i><br><br><i>Surfaces d'EBC</i><br><i>EBC ponctuels</i>                                                             | <br>  |
| <i>Lits mineurs, moyens et majeurs définis par l'Atlas des Zones Inondables :</i><br><br><i>Lit mineur et lit moyen</i><br><br><i>Lit majeur</i> | <br> |
| <i>Zone inondable par ruissellement</i>                                                                                                          |                                                                                           |
| <i>Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>                                                                            |                                                                                           |
| <i>Structure paysagère à conserver au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme</i>                                                      |                                                                                           |

|                                                                                                                              |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Patrimoine à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :</i><br><br><i>Élément ponctuel</i> |  |
|                                                                                                                              |  |

## Article DG 8. Combinaison du règlement du PLU avec les autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc.

## Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

- Rappel aux pétitionnaires : les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération prise par le conseil municipal ;
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. *annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU*).
  - Le défrichement ; opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière " est soumise à autorisation.
  - Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
  - Sont soumis à permis de construire (PC) les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : (article R421-14)
    - Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20m².
    - Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.
    - Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière (travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale).
  - Hors bâtiments agricoles, le recours à un architecte est obligatoire pour toutes constructions dont la surface de plancher est supérieure à 150 m², en application de l'article L431-32, L431-3 et R431-1 à R431-3 du code de l'urbanisme.

## Article DG 10. Divisions

- Conformément à l'article L115-3 , dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.
- Article R151-21 dernier alinéa : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » : **La Commune s'oppose au dernier alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, la règle s'applique à chaque lot, et non pas au projet d'ensemble.**
- Les règles du présent règlement s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

## Article DG 11. Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

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

## Article DG 12. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)

- Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général.
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (*cf. Annexes Générales, document n°5 du PLU*).

## Article DG 13. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4-2 du PLU) et listées au sein des Annexes Générales (document n°5 du PLU).
- Inscriptions des immeubles (Articles L621-25 à 621-29 du code du patrimoine) : « lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques. »

- Travaux sur immeuble inscrit (Articles R621-60 à 62 du code du patrimoine) : « lorsqu'il est envisagé de réaliser sur un immeuble inscrit des constructions ou travaux autres que, d'une part, des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires qui sont dispensées de toute formalité et, d'autre part, des constructions ou travaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L621-27, la déclaration prévue au premier alinéa du même article est souscrite quatre mois au moins avant la date de leur réalisation... ».
- Travaux sur immeubles classés et inscrits (Articles L621-29-1 à 9 du code du patrimoine) : « Lorsque les travaux d'entretien, de réparation et de mise en sécurité des immeubles classés ou inscrits, les études préalables, les travaux de restauration de ces immeubles ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'assurance dommage-ouvrage font l'objet, dans les conditions prévues par les lois et règlements, d'aides de la part des collectivités publiques, un échéancier prévoit le versement au propriétaire d'un acompte avant le début de chaque tranche de travaux. »
- Abords (Articles L621-30 à 32 du code du patrimoine) : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. »

## Article DG 14. Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant **5 ans** à compter de cette même date. (L442-14 alinéa 1).
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant **5 ans** à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. (L442-14 alinéa 2).

## Article DG 15. Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
  - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
  - Elle doit être limitée.
  - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## Article DG 16. Protection du patrimoine archéologique

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

⊕ *DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1*

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- Brue-Auriac n'est pas concerné par un arrêté préfectoral définissant des zones de présomption de prescription archéologique.
- Rappelons la possibilité de saisir pour avis le Préfet de Région en amont du projet, avant même le dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire (article R523-12 et R523-13 du code du patrimoine) : l'aménageur peut ainsi savoir si son projet sera susceptible de prescriptions archéologiques, et prévoir des adaptations dans la consistance ou la mise en œuvre de son projet.
- L'aménageur peut également effectuer une demande anticipée de prescriptions archéologique (article R523-14 du code du patrimoine).

## Article DG 17. Règles parasismiques

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (zone 2) sont applicables à la fois :
  - Les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
  - Les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011
- Les prescriptions afférentes aux catégories de bâtiments concernées sont détaillées dans les annexes au règlement (documents n°4.1.2 du PLU)

## Article DG 18. Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction, la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié correctement dimensionné et opérationnel conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs.
- Le débroussaillage :
  - La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au règlement).

## Article DG 19. Aléa Retrait Gonflement des Argiles

- La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (*consultable sur le site internet Géorisques*) a pour but d'identifier et de qualifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.
- En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
  - L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.
- La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (**zones d'exposition moyenne et forte**).
  - L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.
- Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :
  - **A la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
  - **Au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

## Titre II : Dispositions Communes applicables à toutes les zones

- ⊕ Le « cahier de recommandations architecturales », pièce n°4.1.4 du PLU, est applicable à la zone Ua, ses secteurs ainsi qu'au patrimoine bâti identifié par des losanges verts sur les documents graphiques du PLU et listé dans le document « prescriptions graphiques règlementaires », pièce n°4.1.3 du PLU.
- ⊕ La palette chromatique communale est applicable à toutes les zones du PLU : elle figure en page 20 de la pièce 4.1.4 du PLU.

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

---

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

##### Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans toutes les zones, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
  - Les dépôts extérieurs de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Le stationnement des caravanes et campings cars, hors des terrains aménagés et des activités de camping à la ferme en zone A.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, hors secteurs prévus à cet effet.

##### Article DC 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- Lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit de leur existence légale.
- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - La reconstruction à l'identique : Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa *reconstruction* à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (...). ». Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé : Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la *reconstruction* de *bâtiments détruits* ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »
  - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à conditions de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions :
  - ✓ qu'elles soient compatibles avec le caractère de chacune des zones concernées ;
  - ✓ qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
  - ✓ qu'elles n'entraînent pas de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.
- Les zones 2AU sont des zones à urbaniser stricte : leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. **Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux zones 2AU.**

### *Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale*

#### Article DC 3. Mixité fonctionnelle

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

#### Article DC 4. Mixité sociale

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

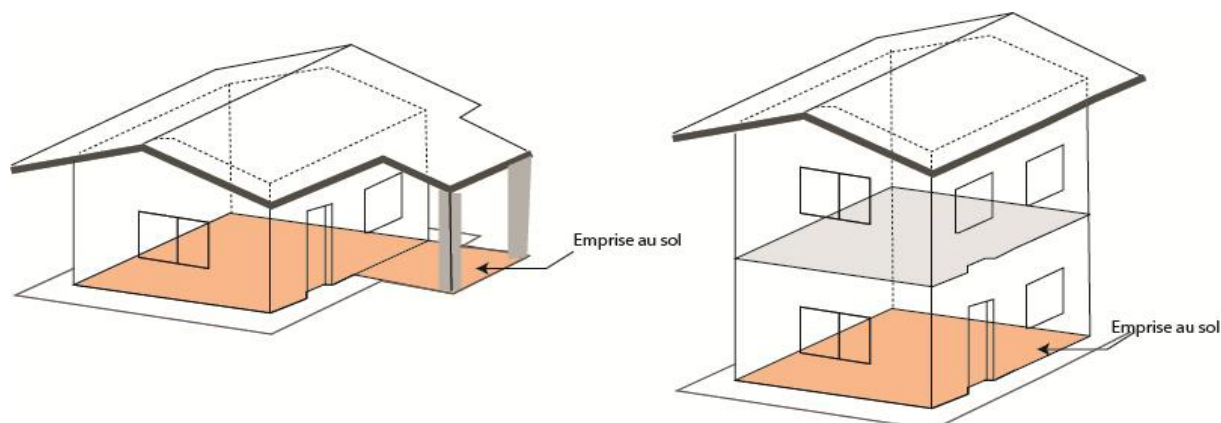
⊕ Cf. Cahier de recommandations architecturales, applicable au centre historique et au bâti patrimonial, pièce n°4.1.4 du PLU.

### *Sous-section 3. Implantation des constructions*

#### Article DC 5. Emprise au sol

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

⊕ Illustration de l'emprise au sol



- Pour les constructions existantes : une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise.
- A chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions principales, excepté en zone **Uaa** pour laquelle des polygones d'emprise maximale des constructions sont portées aux plans.
- Les piscines et les annexes à l'habitation sont autorisées et encadrées par le règlement propre à chaque zone.
- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière et limité à 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les abris de jardin font partie des annexes.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour l'ensemble des zones, sauf en zone Ua et 1AU : Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
  - **10 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
  - Ces reculs doivent être non-imperméabilisés et plantés sur au moins 30% : une aire de stationnement peut y être aménagée à condition de disposer d'un système d'infiltration du pluvial.
- Pour l'ensemble des zones, sauf en zone Ua et 1AU : Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum :
  - **15 mètres** des berges des vallons, talweg, et canaux existants ou à créer.
  - **30 mètres** des berges du fleuve côtier de l'Argens.
  - Ces reculs doivent être non-imperméabilisés.
- Pour l'ensemble des zones, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
  - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - de constructions préexistantes ne respectant pas les nouveaux reculs minimums imposés : les futures extensions maintiendront le recul préexistant.
- Pour l'ensemble des zones, sauf en zone Ua, Uaa et Uab : dans les cas d'extension des constructions préexistantes : une marge de recul de 4 mètres par rapport à la limite du domaine public des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

- Sauf en zone **Ua, Uaa, Uab et Npv** : Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises. Dans le cas de la présence de portail automatisé, ne donnant pas accès direct à une route départementale, et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 5 mètres précitée ne sera pas exigée.

#### Article DC 7.      **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle**

- Règles applicables aux constructions principales :
  - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Règles applicables aux annexes à la construction principale : voir les dispositions propres à chaque zone.
  - Les piscines couvertes ou non seront implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives. Sauf en zone Ua, dans laquelle les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

#### Article DC 8.      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière**

- Sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones, la distance entre deux constructions principales doit :
  - soit être nulle (constructions mitoyennes) ;
  - soit ne pas être inférieure à 10 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux annexes ;
  - constructions ou installations nécessaires aux services publics ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- Toute construction doit être implantée à plus de 5 mètres de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).

### *Sous-section 4.    Volumétrie et hauteur des constructions*

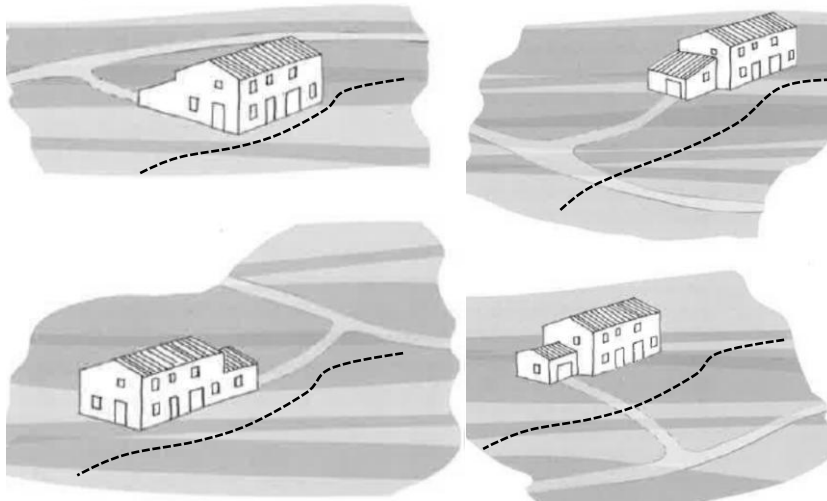
#### Article DC 9.      **Volumétrie**

- Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.
- Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espace en contrebas.
- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.
- Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti. Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50 (ceci impliquant de constituer des restanques dans le cadre de dénivelé important). Les restanques

existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

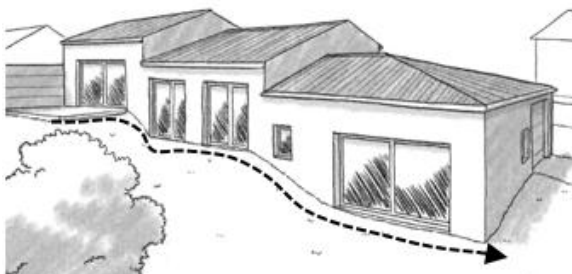
- Les constructions réalisées sur des pentes seront blotties sous la ligne de crête.
- Les parties hautes des secteurs collinaires ne seront pas retenues pour l'implantation de bâti.

⊕ Exemple d'implantation (les courbes de niveau sont en pointillés)



- Les pentes faibles seront privilégiées. Mais en cas de pente forte, les niveaux de construction seront de plain-pied, si possibles sur des ruptures de terrain.

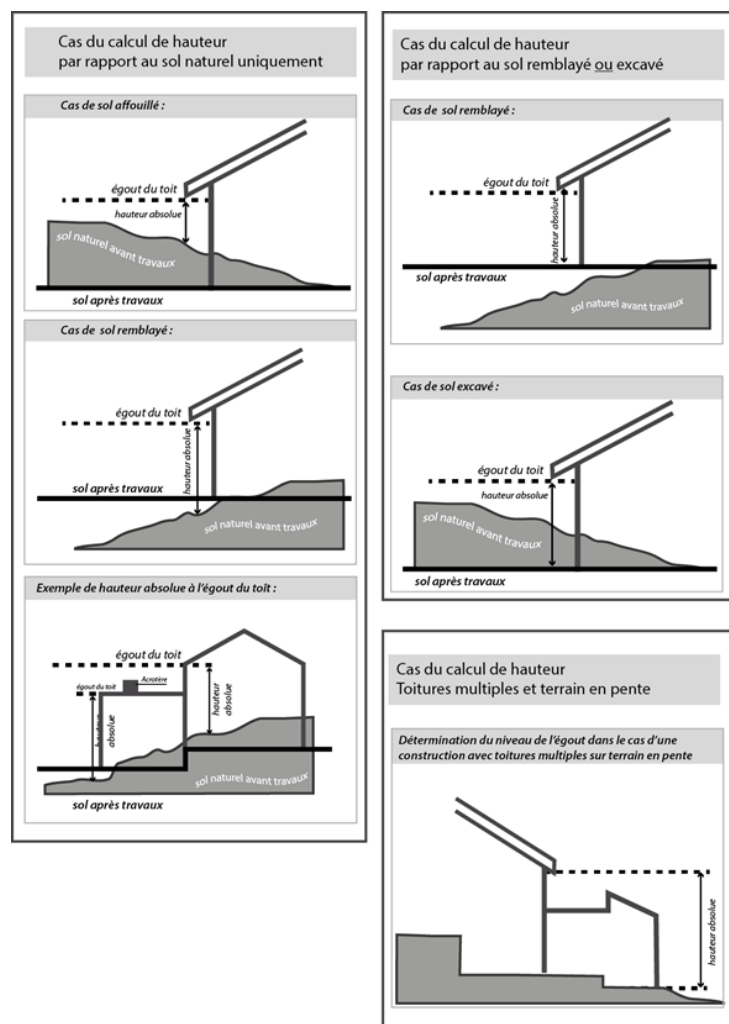
⊕ Exemple d'implantation



- Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop importants, une interruption du bâti est imposée : cette césure doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur ; elle doit présenter une largeur de 3 mètres minimum. Cette règle s'applique notamment en zones urbaines et à urbaniser. L'interruption du bâti est imposée dans les cas suivants :
  - Lorsque le linéaire de façade est supérieur ou égale à 20 mètres.
  - Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue.

## Article DC 10. Hauteur

### Les calculs de la hauteur



### Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction.
  - Le point bas de la hauteur d'une construction est défini par :
    - ✓ pour les constructions sur rue : le niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou voie au droit de la parcelle ;
    - ✓ pour les constructions sur jardin : le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
  - Le point haut de la hauteur d'une construction est défini par :
    - ✓ Pour les toitures à un ou plusieurs pans : le point haut est l'égout du toit.
    - ✓ Pour les toitures terrasses végétalisées, le point haut est calculé au pied de l'acrotère.
- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture et à l'architecture de la construction pour limiter leur impact visuel. La toiture doit être considérée comme une 5<sup>ème</sup> façade.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas où l'ilot n'est constitué que d'un immeuble, il ne peut pas se surélever.

### Hauteur maximale des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Ne sont pas concernés par cette règle les clôtures des terrains sportifs.

### Hauteur maximale des mâts d'éclairage

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

### Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

- Chaque restanque ou mur de soutènement (ou de remblai) doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur de 2 mètres.

### Hauteur maximale des annexes, garages et abris de jardins (à l'égout du toit)

- La hauteur autorisée maximale des annexes et garages est de 3,50 mètres, sauf indication contraire inscrite dans le règlement propre à la zone.
- La hauteur autorisée maximale des abris de jardins est de 2,50 mètres.

### Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

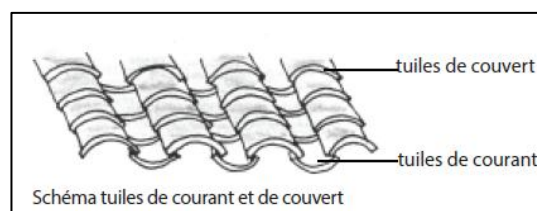
- Sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si la construction est située dans le périmètre des Monuments Historiques classés.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La règle ci-dessus permet à l'architecture contemporaine de prendre place dans l'histoire urbaine du village, tout en recherchant une harmonie de volume avec les constructions voisines ou l'ilot voisin.

### Article DC 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

*Sauf dispositions contraires précisées en zones Ua et dans le cahier des recommandations architecturales :*

#### Toitures

- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone, les toitures sont simples, à 1, 2, 3 ou 4 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins (corps de ferme, bâtiment contigu...).
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).
- La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les tuiles en terre cuite de type romane, double canal Languedocienne, sont autorisées sur les constructions neuves, sauf en zone Ua, avec des teintes panachées et une coloration différenciée du courant et du galbe.
- Les plaques sous tuiles sont autorisées avec les tuiles de courant et de couvert.
- Dans le centre ancien, les toitures, y compris sur les constructions neuves et les annexes doivent être réalisées de façon traditionnelle tel que présenté par le schéma ci-dessus.



### Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

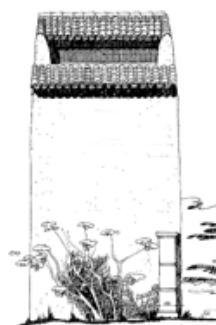
- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture s'ils sont intégrés à la toiture, ou implantés en surimposition :
  - Dans ce cas les panneaux sont implantés parallèlement à la toiture
  - Et la structure des panneaux est surélevée de maximum 20 cm par rapport à la toiture de la construction.
- L'implantation des panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires au sol n'est autorisée que pour l'alimentation des constructions existantes et légales.
  - La hauteur maximale de l'installation (structure porteuse et panneaux) ne dépassera pas 180 cm.
  - L'installation est limitée à une puissance de 3kWc.
  - Les panneaux seront implantés dans la zone d'implantation définie à l'article 5 des zones A et N et au plus près du bâtiment à alimenter par l'installation, sans consommer de foncier agricole exploité ou potentiel, et en zone U et 1AU les panneaux seront implantés à moins de 25 mètres de l'habitation
  - Les règles d'implantation des articles 6 et 7 des dispositions communes et des dispositions spécifiques à chaque zone s'appliquent à ces installations, sans que la distance par rapport aux limites séparatives soit inférieure à 4 mètres.

### Faitage

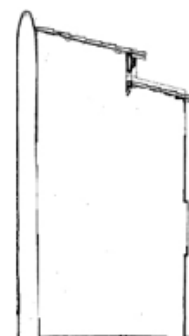
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

### Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.
- Seules les toitures terrasses suivantes sont autorisées :
  - « Pigeonniers » ou « colombiers » : Ils sont autorisés en tant qu'élément saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (*cf. schéma*) :

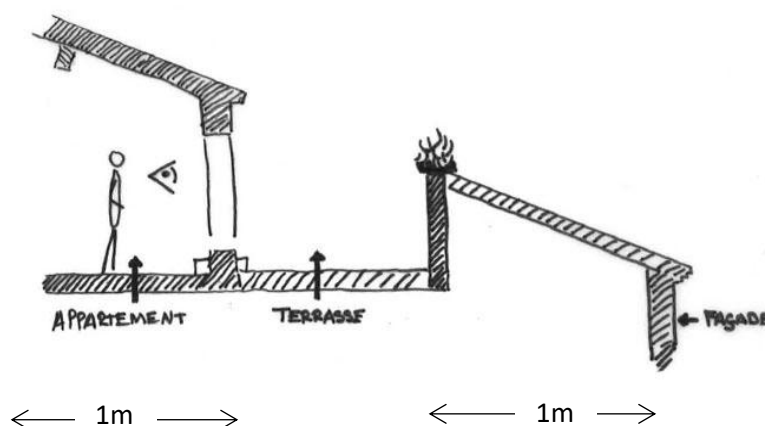


*Coupe façade*



*Coupe en travers*

- en toutes zones, **sauf Ua**, Les « souleillados » ou « terrasses tropéziennes » sont autorisés s'ils sont inclus dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus d'un quart de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus. (cf. schéma) :



### Pluvial

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

### Terrasses

- L'aspect extérieur des terrasses doit être en harmonie avec les teintes naturelles de l'environnement : type pierre sombre, bois, terre... les couleurs vives, le noir et le blanc (ou pierre claire) sont proscrits.

## Article DC 12. Façades

*Sauf dispositions contraires précisées en zones Ua et dans le cahier des recommandations architecturales :*

### Enduits

- Les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs bahuts constitutifs des clôtures doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.

### Revêtements

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

### Couleurs

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit respecter la palette de couleurs consultable en mairie. (Voir palette chromatique document 4.1.4).
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués :
  - alterner les couleurs entre constructions principales ;
  - ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries ;
  - différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments principaux voisins ou face à face ;
  - peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque construction représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, le blanc pur et le ton « pierre » sont à proscrire.
- L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscines ...) doit s'harmoniser avec la construction principale : même matériaux, coloris identiques...
- L'aspect extérieur des abris de jardin devra s'intégrer dans l'environnement.

### Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

#### Antennes paraboliques

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

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

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc.) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

⊕ Exemple de dissimulation des appareils de climatisation :



#### Souches de cheminées et d'ascenseurs

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

### Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

- La publicité est interdite en dehors de l'agglomération de Brue Auriac et aux abords des Monuments Historiques (L581-7, L581-8 et L581-9 du code de l'environnement).
- Les enseignes situées dans les abords des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable.
- En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement.
- Toute publicité ou enseigne doit être intégrée à l'architecture des bâtiments et dans l'environnement.
- Seule une enseigne en façade et une enseigne drapeau sont autorisées par commerce et par façade.
- L'ensemble des publicités et enseignes sera installé dans les limites des ouvertures des rez-de-chaussée commercial.

- Les enseignes en caisson lumineux et bandeaux (néon ou fluo) sont interdites.
- Le principe des lettres découpées est à privilégier, en relief et rétroéclairées si besoins.
- Les enseignes bandeau et enseignes peintes ne doivent pas dépasser 40 cm de hauteur.
- Le lettrage de l'enseigne ne devra pas dépasser 25 cm de hauteur.
- Le texte de l'enseigne sera centré par rapport à la devanture.

## Article DC 15. Ouvertures

*Sauf dispositions contraires précisées en zones Ua et dans le cahier des recommandations architecturales :*

### Fenêtres et volets

- Menuiseries des fenêtres et volets :
  - Les volets sont persiennés ou pleins (à double lames croisées, à cadre).
  - Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
  - Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

### Couleurs

⊕ Cf. Palette chromatique document 4.1.4

- Portes, volets et fenêtres peuvent être peints de couleurs différentes.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes-fenêtres.

### Encadrements des fenêtres et volets

- Menuiseries des fenêtres : voir palette chromatique document 4.1.4.
- Conserver ou restaurer les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent.
- Conserver ou restaurer les encadrements de baies s'ils existent. Ils sont soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural.
- Conserver ou restaurer les feuillures pour les contrevents, si elles existent.
- Pour les appuis des baies : conserver ou restaurer les appuis.

### Portes

- Menuiseries des portes : voir palette chromatique document 4.1.4.
- Encadrements des portes :
  - Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
  - Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.
- Volets et fermeture des portes :
  - Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
  - Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Seuils des portes :
  - Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire.
  - Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Menuiseries des portes de garages et de remises :
  - Les portes de garage seront pleines.

- En cas de changement de destination, l'encadrement des portes de remises devra être conservé.

## Article DC 16. Clôtures

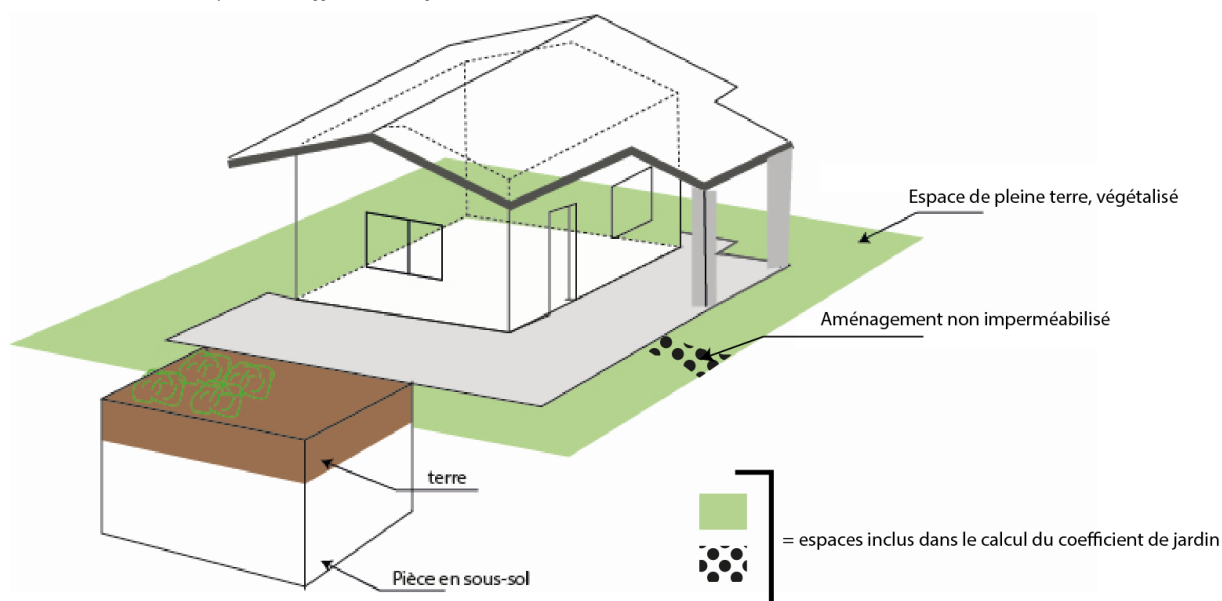
- L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable conformément à la DCM n°07-52 du 14/09/2007.
- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à l'article DC10.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables
- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.
- Sont autorisées, sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones, et sous respect des conditions ci-dessous et de l'article DC 9 :
  - les clôtures constituées de haies vives ;
  - les clôtures grillagées doublées d'une haie vive ;
  - les clôtures constituées d'un mur bahut, enduit ou en pierre, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage ;
  - en cas de mur de soutènement et de l'édification d'une clôture au-dessus, le mur de clôture sera autorisé s'il est édifié dans les mêmes matériaux que le mur de soutènement ;
  - les murs pleins ;
  - la reconstruction de murs existants ;
  - les clôtures en métal préformé ;
  - les brises vues naturels ;
  - les clôtures de type bois ou de type PVC.
- Sont interdits en toutes zones :
  - Les brises vues, bâches ou claustras de type « plastique, tissus ».

## Sous-section 6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

## Article DC 17. Coefficient de jardins

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de jardin doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, à la nature en ville, à la rétention du pluvial ... appelée « pourcentage d'espaces non imperméabilisés » ou « coefficient de jardin ».
- Dans un lotissement, le coefficient de jardin est applicable à chaque lot.
- Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

⊕ Schéma concept du coefficient de jardin



## Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres

- Végétation à favoriser :
  - Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques, ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
  - Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Toute haie arrachée doit être replantée.
  - Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieure à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Aménagement végétal à réaliser :
  - Les délaissés devront impérativement être plantés.
  - Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au moins 1 arbre pour 4 emplacements).
- Haies anti dérive :
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au règlement - document 4.1.2).
  - Des espaces « tampons », d'une largeur de minimum 4 mètres, plantés de haies anti-dérives de produits phytosanitaires doivent être aménagés et entretenus par le pétitionnaire, tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions

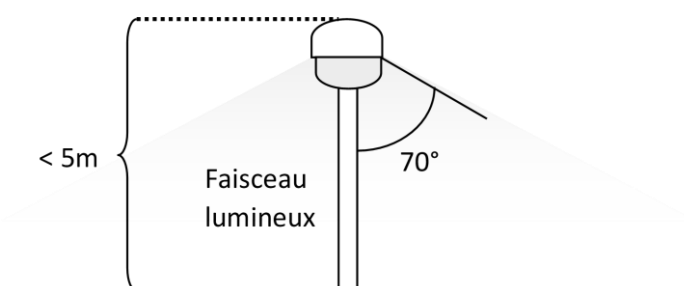
d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.

- Le débroussaillage :
  - La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au règlement - document 4.1.2).
- Le défrichement :
  - Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
- Conservation des espèces protégées :
  - Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
- Zones humides et vallons :
  - Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
  - D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
  - La végétation des berges des vallons doit être maintenue et entretenue.
- Gestion du pluvial :
  - Les systèmes de rétention des eaux de pluies bénéficieront d'un traitement paysager (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
  - Les espaces dédiés aux cheminements piétons ou doux sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage ; ils assurent une perméabilité hydraulique.
  - Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissèlement.
- Les restanques et leurs murs de pierres existants doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée.

## Article DC 19. Éclairages

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

⊕ Schéma d'un éclairage type : mat < 5m et faisceau lumineux à 70°



- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur  $\leq 2700^\circ$  Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse  $\geq 70$  lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- Éviter la pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont persiennées.
- L'éclairage orienté vers les vallons est interdit

## Section 3. Desserte des constructions

### Sous-section 7. Stationnement

## Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés

En toutes zones, sauf Ua :

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Le changement d'affectation des garages existants, est interdit, sauf dispositions contraire écrite dans le règlement propre à la zone.
- Caractéristiques techniques des stationnements
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues.

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 3,5 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements) pour les 2 roues motorisés.
- Une aire de livraison correspond à deux emplacements de stationnement (y compris les accès et dégagements).
- Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :
  - Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 3 logements.
  - Destination habitation : Sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones, 1 place de stationnement pour tout logement de moins de 80 m<sup>2</sup> ; 2 places de stationnement pour tout logement de plus de 80m<sup>2</sup> ; 3 places de stationnement pour tout logement de plus de 160 m<sup>2</sup>.
  - Destination hébergement : 1 place de stationnement pour 2 hébergements (EHPAD, résidences seniors ...)
  - Destination commerces : 1 place de stationnement tous les 50m<sup>2</sup> de SDP + 1 place livraison si la SDP du local commercial est > à 250 m<sup>2</sup>.
  - Destination artisanat, entrepôt, industrie, hangars agricoles : 1 place de stationnement + 1 place livraison à partir de 100m<sup>2</sup> de SDP.
  - Destination hébergement hôtelier : 1 place de stationnement toutes les 4 chambres.
  - La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables.
- Les nouveaux espaces publics dédiés au stationnement en zones **Ua, 1AUa et 1AUb** doivent être équipés de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation, inférieure à 80 m<sup>2</sup> de SDP (extension comprise), il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de place de stationnement.
- Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante initiale devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.
- Exceptions : Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

## Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles en zones **U et 1AU** :
  - Le stationnement des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 2,40 m<sup>2</sup>.
  - Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
  - Pour les logements collectifs, il est exigé :
    - ✓ 1 place de stationnement 2 roues par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ;
    - ✓ 2 places de stationnement 2 roues par logement, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

## *Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées*

### Article DC 22. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Article DC 23. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## *Sous-section 9. Desserte par les réseaux*

### Article DC 24. Eau potable

- En toutes zones U et AU, toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.
- En zones A ou N : Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

### Article DC 25. Assainissement

#### **Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone**

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

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

#### Exceptions

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### En toutes zones

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, de toute installation d'assainissement non collectif devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport aux puits ou forages.

### Article DC 26. Pluvial et inondation

Le territoire communal est concerné par une cartographie et un règlement du pluvial : la cartographie et le règlement sont à respecter. *Se reporter au document 4.1.5 du PLU.*

Le territoire est concerné par un risque inondation par ruissellement.

- Les zones de risques sont reportées aux documents graphiques (*plan de zonage*). *Se reporter aux documents 4.2 du PLU.*
- Le règlement associé est à respecter. *Se reporter au document 4.1.5 du PLU.*

Le territoire est concerné par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Atlas des Zones Inondables).

- Les secteurs concernés sont reportés aux documents graphiques (*plan de zonage*). *Se reporter aux documents 4.2 du PLU.*
- Le règlement associé est à respecter. *Se reporter au document 4.1.3 du PLU.*

### Article DC 27. Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrés.

- Pour toute nouvelle construction **la sécurité incendie** doit être assurée par un dispositif approprié, conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### Article DC 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

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

#### Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

#### Article DC 30. Collecte des déchets

- Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements, d'hébergements touristiques doivent comporter des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères et permettant leur tri sélectif.
- Ces aménagements doivent être accessibles depuis l'espace public afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

## Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua

La zone Ua représente principalement la délimitation du centre-ville, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, leurs annexes, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone Ua comporte deux secteurs :

**Uaa** : extension du village sous forme de greffe, les futures constructions devront s'insérer dans les polygones d'emprise portés aux documents graphiques.

**Uab** : hameau de St Estève.

- ⊕ *Le Cahier de recommandations architecturales, pièce n°4.1.4 du PLU, est applicable à la zone Ua et ses secteurs.*
- ⊕ *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### Article Ua 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⊕ *Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.*
- Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Les usages et affectations listés dans l'article DC1 des dispositions communes.
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - La transformation des rez-de-chaussée, garages existants ou des remises agricoles, en habitation, est interdite.

## Article Ua 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les usages et affectations listés dans l'article DC2 des dispositions communes.
  - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
  - Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles, et les équipements recevant du public.
  - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics.

### Sous-section 2. Mixité sociale et fonctionnelle

## Article Ua 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- Le linéaire commercial concerne les rez de chaussée des rues et places suivantes : Cours Roux de Corse, Avenue de Saint Maximin et Place de la Fontaine.
- Dans le linéaire commercial listé ci-dessus, sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, les sous-destinations suivantes :
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration, hébergement hôtelier et touristique,
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le linéaire commercial listé ci-dessus, y sont interdites à compter de la date d'approbation du PLU, en façade sur rue, les sous-destinations suivantes :
  - Logement, Bureau,
  - Ainsi que le stationnement (garage...).
  - Dans l'ensemble de la zone Ua : le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.
  - Dans l'ensemble de la zone Ua : le changement de destination des garages existants et des remises agricoles est interdit sauf à destination de local commercial.

## Article Ua 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

⊕ Cf. Cahier de recommandations architecturales, applicable au centre historique et au bâti patrimonial, pièce n°4.1.4 du PLU.

### Sous-section 3. Implantation des constructions

#### Article Ua 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à 10% de la surface du terrain.

#### Article Ua 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Les constructions principales (hors annexes) doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
- Les annexes doivent être édifiées à au moins 3 mètres de la limite des voies et du domaine public.

#### Dispositions spécifiques au secteur Uaa :

- Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'emprises maximales des constructions, portés aux documents graphiques (zonage du PLU).
- Les annexes aux constructions principales, y compris les abris de jardin, les piscines et locaux techniques, sont autorisées en dehors des polygones d'emprises.

#### Article Ua 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter :
  - soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre,
  - soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit.

#### Article Ua 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

### Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

#### Article Ua 9. Volumétrie

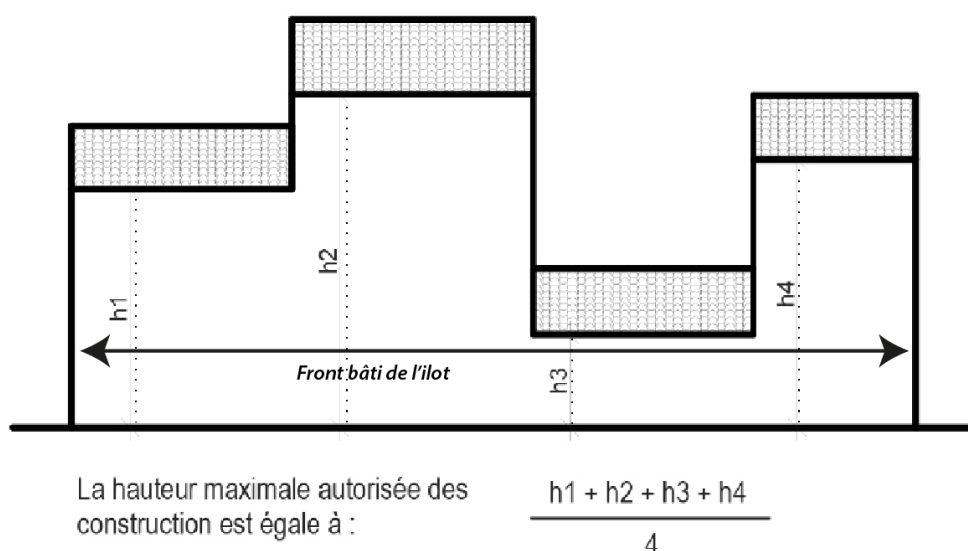
⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

## Article Ua 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot, sans dépasser :
  - la hauteur mitoyenne la plus élevée ;
  - et, dans tous les cas, la hauteur absolue de 12 mètres.
- Définition du front bâti de l'îlot : ensemble continu de 4 constructions à l'alignement des voies, entre 2 ruptures constituées par des voies ou espaces publics. Le bâti existant, objet du projet ou permis, n'est pas compté, de même que les annexes et les clôtures des jardins.
- En cas d'immeubles traversant donnant sur 2 rues : il sera appliqué la règle la plus restrictive.
- Règle de calcul de la hauteur maximale autorisée :

⊕ Exemple de front bâti :



### Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article Ua 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

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

## Article Ua 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- Les enduits de façades seront de préférence : réalisés en enduit à base de chaux et de sable ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée). D'autres techniques peuvent être utilisées.

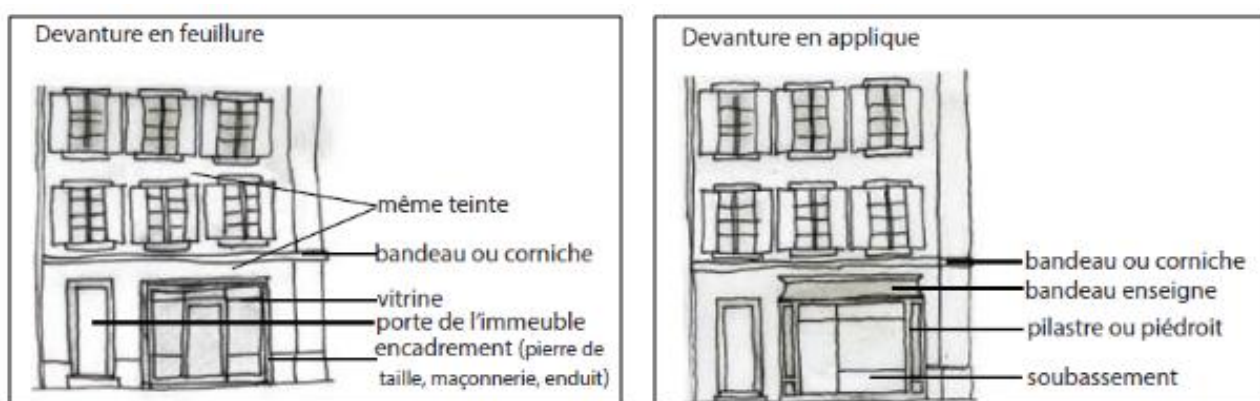
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de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

### Article Ua 13. Éléments et ouvrages en saillie :

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

### Article Ua 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

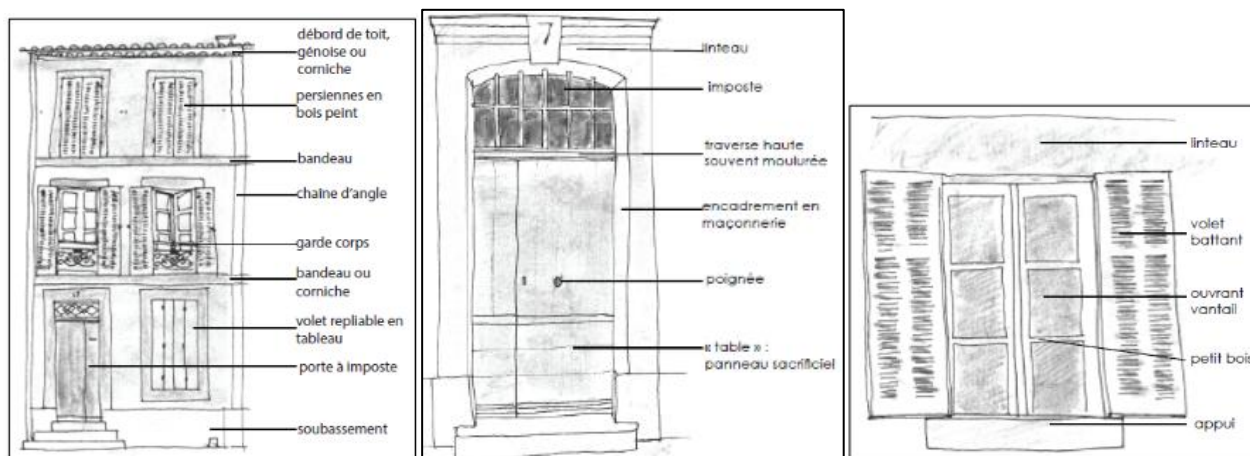
- Les ouvertures pour les devantures commerciales peuvent être plus larges que hautes.
- Deux types de devantures commerciales sont autorisés :
  - La devanture en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm environ par rapport au nu extérieur du mur.
  - La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux ; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés.



### Article Ua 15. Ouvertures

#### Dans l'ensemble de la zone Ua et le secteur Uaa

- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité.



## Fenêtres et volets

### Menuiseries des fenêtres et volets

- Les huisseries cintrées ou d'équerre en bois peint avec meneaux seront conservées.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont de couleur sombre.
- Les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation et grilles de protection des devantures ne peuvent être autorisés que sur les baies vitrées des constructions neuves et pour les vitrines des commerces sous réserve que les coffres soient encastrés ou installés à l'intérieur des murs.
- Couleurs :
  - Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.
  - Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris.
  - Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

### Recommandations

- Compter en principe 3 ou 4 carreaux sur la hauteur pour les fenêtres.
- Pour les plus anciennes menuiseries préférer les petits carreaux à la française. Les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer, dans la mesure du possible.
- Les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair, blanc ou beige. Le bois sera toujours privilégié pour les volets et persiennes.
- La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul ventail, sont à proscrire.

## Encadrements des fenêtres et volets

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

## Portes

### Recommandations

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

## Article Ua 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

### Sous-section 6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

## Article Ua 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 10% de la surface du terrain.

## Article Ua 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

## Article Ua 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### Sous-section 7. *Stationnement*

## Article Ua 20. Stationnement des véhicules motorisés

- Pour l'ensemble de la zone Ua : article non règlementé. A l'exception de la règle ci-dessous :
  - Le changement de destination des garages existants et des remises agricoles est interdit sauf à destination de local commercial.

## Article Ua 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

- Non règlementé.

### Sous-section 8. *Desserte par les voies publiques et privées*

## Article Ua 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

## Article Ua 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

### Sous-section 9. *Desserte par les réseaux*

#### Article Ua 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

#### Article Ua 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

#### Article Ua 26. Pluvial et inondation

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

#### Article Ua 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

#### Article Ua 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

#### Article Ua 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

#### Article Ua 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub

Les zones « Ub » représentent la délimitation des couronnes résidentielles qui correspondent aux secteurs :

**Uba** : première couronne résidentielle proche du centre villageois à densité modérée ;

**Ubb** : seconde couronne résidentielle périphérique à densité plus faible ;

**Ubc** : troisième couronne résidentielle où l'assainissement est non collectif.

Il convient d'y conforter le caractère de village-jardins au travers d'une densification douce et la préservation d'espaces libres et de jardins.

Les zones « Ub » ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, mais aussi de commerces et activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Sous-section 1. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

##### Article Ub 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

- Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Les usages et affectations listés dans l'article DC1 des dispositions communes.
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

##### Article Ub 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les usages et affectations listés dans l'article DC2 des dispositions communes.
  - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
  - Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles, et les équipements recevant du public.
  - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics.

## Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### Article Ub 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- Les activités à destination de commerce ou de services ne sont autorisées qu'en RDC des constructions.
- La cave coopérative doit conserver sa vocation agricole actuelle : aucun changement de destination n'est autorisé.

### Article Ub 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

## Sous-section 3. Implantation des constructions

### Article Ub 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

⊕ Ces dispositions ne s'appliquent pas à la **cave coopérative** ni aux équipements publics, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### Pour les nouvelles constructions – hors annexes :

- **En secteur Uba** : L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.
- **En secteur Ubb** : L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.
- **En secteur Ubc** : L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **10%** de la surface du terrain.

#### Extension des constructions existantes – hors annexes :

- **En secteurs Uba, Ubb et Ubc** : L'extension des constructions existantes est limitée à **40%** de la SDP existante et dans la limite de 40m<sup>2</sup> maximum d'extension.

#### Annexes à la construction principale :

- **En secteurs Uba et Ubb** : L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à **10%** de la surface du terrain.
- **En secteur Ubc** : L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à **5%** de la surface du terrain.

### Article Ub 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Dispositions spécifiques en secteur Uba : Les annexes et garages sont autorisées en limite des voies et domaine public.
- Dispositions spécifiques en zone Ubb et Ubc : Les clôtures sont implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

## Article Ub 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

### Règles applicables aux constructions principales

- Les constructions peuvent s'implanter :

#### En secteur Uba

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.
- soit en ordre discontinu avec obligation de respecter un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives.

#### En secteurs «Ubb et Ubc »

- à 6 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.
- En cas de division d'une parcelle ou d'une unité foncière bâtie, les constructions existantes sur la parcelle ou l'unité foncière divisée devront respecter le recul de 6 mètres de la nouvelle limite séparative ou fond de parcelle créé par la division.
- En cas de construction existante : les extensions s'implanteront à 4 mètres des limites séparatives ou de fond de parcelle, si et seulement si le PC initial a été délivré à 4 m des limites.

### Règles applicables aux annexes

- En secteur Uba : les annexes sont autorisées en limite séparative sur 7 mètres (cumulés) maximum de longueur
- Dans l'ensemble des secteurs Ubb et Ubc :
  - Les annexes sont autorisées à au moins 6 mètres des limites séparatives ou de fond de parcelle.

## Article Ub 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

- En Ubb et Ubc : les constructions doivent respecter une distance minimale de 12 mètres entre deux constructions principales (deux constructions principales ne peuvent donc pas être accolées ou posséder un mur en commun).
- La distance à respecter est d'au minimum 2 mètres de distance entre toutes annexes.

### Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

## Article Ub 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

## Article Ub 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- Dans l'ensemble des secteurs Uba et Ubb : La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. En secteur Uba, en cas de construction située en limite séparative, la hauteur maximale est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit.
- En secteur Ubc : La hauteur maximale des constructions principales et des annexes est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les parcelles bordant un vallon ou un canal, lorsque la construction à usage d'habitation est située à moins de 10 mètres du vallon ou du canal, une surélévation de 1 mètre maximum pour réaliser un vide sanitaire est autorisée

en vue de réduire la vulnérabilité de la construction au regard du risque potentiel de débordement du canal ou du vallon.

#### *Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

##### Article Ub 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

##### Article Ub 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

##### Article Ub 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

##### Article Ub 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

##### Article Ub 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

##### Article Ub 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

#### *Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

##### Article Ub 17. Le coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

⊕ Ces dispositions ne s'appliquent pas à la **cave coopérative** ni aux équipements publics.

###### En secteur «Uba »

- Les espaces libres doivent représenter au moins **65%** de la surface du terrain.

###### En secteur «Ubb »

- Les espaces libres doivent représenter au moins **75%** de la surface du terrain.

###### En secteur «Ubc »

- Les espaces libres doivent représenter au moins **85%** de la surface du terrain.

##### Article Ub 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

## Article Ub 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### Sous-section 7. Stationnement

#### Article Ub 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

- En Ubb et Ubc : 3 places de stationnement par logement.

#### Article Ub 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

### Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

#### Article Ub 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

#### Article Ub 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

### Sous-section 9. Desserte par les réseaux

#### Article Ub 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

#### Article Ub 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

##### En secteur Uba et Ubb

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

##### En secteur «Ubc »

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### Article Ub 26. Pluvial et inondation

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

## Article Ub 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

## Article Ub 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

## Article Ub 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

## Article Ub 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre V : Dispositions spécifiques à la zone Ue

La zone « Ue » définit le pôle artisanal de St-Estève.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Sous-section 1. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

##### Article Ue 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

- Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Les usages et affectations listés dans l'article DC1 des dispositions communes.
  - Les destinations d'habitation (logement et hébergement).
  - Les constructions à usage de commerces et d'activités de service et de bureaux.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

##### Article Ue 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les usages et affectations listés dans l'article DC2 des dispositions communes.
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

#### Sous-section 2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

##### Article Ue 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- 50% de la zone Ue est affectée aux locaux agricoles, à destination des exploitations agricoles ou forestières.
- 50% de la zone Ue est affectée aux locaux artisanaux et industriels où seul de stockage (entrepôt) est autorisé.

##### Article Ue 4. Mixité sociale

- Article non règlementé

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Sous-section 3. Implantation des constructions

#### Article Ue 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 80% de l'unité foncière.

#### Article Ue 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

#### Article Ue 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 3 mètres des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

#### Article Ue 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

- Article non règlementé.

### Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

#### Article Ue 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

#### Article Ue 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

### Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article Ue 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- Les toitures recouvertes de panneaux solaires sont autorisées s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction.

#### Article Ue 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de respecter la palette chromatique (document 4.1.4).
- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
  - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Siennne brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
  - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.

### Article Ue 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

- Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc. qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.

### Article Ue 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

### Article Ue 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
  - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Siennne brûlée ou bois, finition mate dans tous les cas.
  - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.

### Article Ue 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

## Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### Article Ue 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Les espaces libres doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain.

### Article Ue 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

## Article Ue 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### Sous-section 7. Stationnement

#### Article Ue 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

- Sur chaque terrain, des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
  - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

#### Article Ue 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

### Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

#### Article Ue 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

#### Article Ue 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

### Sous-section 9. Desserte par les réseaux

#### Article Ue 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

#### Article Ue 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

#### Article Ue 26. Pluvial et inondation

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

## Article Ue 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

## Article Ue 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

## Article Ue 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

## Article Ue 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones AU

Les zones à urbaniser « AU » délimitent les quartiers en cours d'urbanisation.

On distingue :

**La zone « 1AUa »** : entrée de ville Ouest, à destination principale d'habitation.

**La zone « 1AUb »** : entrée de ville Est (Fontaillade) à destination principale d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

**La zone « 1AUc »** : quartier les Peires, entrée de ville Nord, à destination principale d'habitation.

**La zone « 2AUa »** : Cabris, zone à urbaniser stricte, en continuité des zones Uba et Ubb, à ouvrir à l'urbanisation après réalisation du bassin de rétention situé en amont, et après modification ou révision du PLU.

**La zone « 2AUb »** : Fontaillade, zone à urbaniser stricte, en continuité de la zone 1AUb, à ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

**Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lesquelles traduisent le parti d'aménagement retenu (cf. document n°3 du PLU). Tout aménagement et toute construction doivent être compatibles avec les OAP.**

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### Article AU 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

##### En zone 1AUa

- Les usages et affectations listés dans l'article DC1 des dispositions communes.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- La transformation des garages existants, en habitation.
- En zone 1AUa le long de la RD : Les annexes aux habitations sont interdites hors des polygones.

**En zone 1AUb**

- Les usages et affectations listés dans l'article DC1 des dispositions communes.
- Les constructions – et changements de destination - à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce et d'activités services.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

**En zone 1AUc**

- Les usages et affectations listés dans l'article DC1 des dispositions communes.
- Les constructions à usage de commerce et d'activités services.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- La transformation des garages existants, en habitation, est interdite.

**En zones 2AUa et 2AUb :**

- Toute construction, y compris les annexes et les extensions des constructions existantes, est interdite, hormis les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article AU 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

**En zone 1AUa :**

- Les usages et affectations listés dans l'article DC2 des dispositions communes.
- Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
- Les constructions à destination de commerces et de services : artisanat et commerce de détail, restauration, service avec accueil de clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureaux.

**En zone 1AUb :**

- Les usages et affectations listés dans l'article DC2 des dispositions communes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**En zone 1AUc :**

- Les usages et affectations listés dans l'article DC2 des dispositions communes.
- Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
- Les bureaux.

En zones 2AUa et 2AUb sont autorisés les usages et affectations des sols suivants :

- Les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **Disposition spécifique à la zone 2AUa :** l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa ne s'effectuera qu'après réalisation du bassin de rétention situé en amont et identifié en emplacement réservé (ER n°35).

## Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### Article AU 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

#### En zone 1AUa :

- Seuls les RDC des constructions sont autorisés à accueillir des locaux à destination de commerce et de services.

#### En zone 1AUb :

- La mixité fonctionnelle n'est pas autorisée. Seuls les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.

#### En zone 1AUc :

- Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils représentent moins de **30%** de la SDP de la construction principale dans laquelle ils doivent s'insérer.

#### En zone 2AU

- Article non règlementé.

### Article AU 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

#### En zone 1AUa

- Pour tout projet d'au moins 10 logements collectifs : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 10% de la surface de plancher totale.

#### Zones 1AUb, 1AUc et 2AU

- Article non règlementé.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

## Sous-section 3. Implantation des constructions

### Article AU 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

#### En zone 1AUa :

- L'emprise au sol des constructions principales doit être compatible avec les polygones d'emprise maximale des constructions définis au document graphique de l'OAP « entrée de ville ».
- En zone 1AUa ne bordant pas la RD : Hors polygone, les garages mitoyens à la construction principale sont autorisés dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Hors polygone : les autres annexes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, piscine comprise.
- En zone 1AUa bordant la RD : aucune annexe ou garage n'est autorisé hors polygone.

#### En zone 1AUb :

- L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les polygones d'emprise maximale des constructions définis au document graphique de l'OAP « entrée de ville ».

En zone 1AUc :

- L'OAP « les Peires » identifie des polygones d'emprise de 200 m<sup>2</sup> au sein desquels une construction principale de maximum 150 m<sup>2</sup> SDP est autorisée par polygone.
- Pour les constructions existantes : l'extension des constructions existantes est limitée à 40% de la SDP existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'extension.
- Les annexes, limitées à 80 m<sup>2</sup>, hors piscines qui sont limitées à 50 m<sup>2</sup>, sont autorisées dans un rayon de 25 m autour des murs extérieurs de la construction principale.

En zones 2AU

- Article non règlementé.

**Article AU 6.      Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

En zone 1AUa

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ». Les annexes peuvent être implantées en limite de voie et du domaine public, excepté les piscines.

En zone 1AUb

- Implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

En zone 1AUc

- Implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « les Peires » : les futures constructions principales doivent s'implanter dans les polygones définis aux OAP.
- Dans tous les cas, les constructions principales doivent être implantées à minimum 10 mètres de l'axe de la RD.
- Toutes annexes doivent être en retrait d'au moins 3 mètres de limite de la voirie.

En zones 2AU

- Article non règlementé.

**Article AU 7.      Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle**

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

En zone 1AUa

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ». Les annexes, sauf les piscines, sont autorisées en limites séparatives et de fond de parcelle, sur 7 mètres (cumulés) maximum de longueur.

En zone 1AUb

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

En zone 1AUc

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « Les Peires ».

En zones 2AU

- Article non règlementé.

## Article AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

### En zones 1AUa et 1AUb

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

### En zone 1AUC

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « les Peires ». Les annexes, limitées à 80m<sup>2</sup>, hors piscines qui sont limitées à 50m<sup>2</sup>, sont autorisées dans un rayon de 25m autour des murs extérieurs de la construction principale.

### En zones 2AU

- Article non règlementé.

## Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

## Article AU 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

### En zone 1AUa

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

### En zone 1AUb

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville » et particulièrement la conservation des vues sur le Pigeonnier (MH) et les collines boisées en arrière-plan.

### En zone 1AUC

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP « les Peires ».

### En zones 2AU

- Article non règlementé.

## Article AU 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur des constructions doit être compatible avec l'OAP.

### En zone 1AUa bordant la RD

- Pour les constructions situées sur les parcelles bordant la RD, la hauteur est limitée à 8 m à l'égout du toit (R+1 typologie de maison de ville : maisons en bandes).

### En zone 1AUa non bordée par la RD

- Pour les constructions situées sur les parcelles ne bordant pas la RD, la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit (R+1 typologie de villa individuelle).

### En zone 1AUb

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 m à l'égout du toit (R+0).
- Dans tous les cas la vue sur le Pigeonnier Roux de Corse doit être préservée.

### En zone 1AUC

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit (R+0).

En zones 2AU

- Article non règlementé.

*Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***Article AU 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses**

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

En zones 1AUa et 1AUb

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

En zones 2AU

- Article non règlementé.

**Article AU 12. Façades**

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

En zones 1AUa et 1AUb

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

En zones 2AU

- Article non règlementé.

**Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie**

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

En zones 1AUa et 1AUb

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

En zones 2AU

- Article non règlementé.

**Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales**

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

En zones 1AUa et 1AUb

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

En zones 2AU

- Article non règlementé.

**Article AU 15. Ouvertures**

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

**En zones 1AU**En zones 1AUa et 1AUb

- L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

**En zones 2AU**

- Article non règlementé.

## Article AU 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

### En zones 1AUa et 1AUb

- L'aspect extérieur et la hauteur des clôtures doit être compatible avec l'OAP « entrée de ville ».

### En zone 1AUc

- Dans le cas où la clôture se situe au-dessus d'une restanque, la clôture devra être constituée d'un mur de pierres sèches ou d'une haie vive.

## Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

## Article AU 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

### En zones 1AUa et 1AUb

- Les espaces libres doivent être compatibles avec l'OAP « entrée de ville ».

### En zone 1AUc

- Un minimum de 1.000 m<sup>2</sup> doit être affecté aux espaces libres et jardins pour chaque unité foncière.

### En zones 2AU

- Article non réglementé.

## Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

## Article AU 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### Sous-section 7. Stationnement

## Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

### En zones 1AUa et 1AUb

- Les espaces de stationnement envisagés doivent être compatibles avec l'OAP « entrée de ville ».

## Article AU 21. Stationnement des 2 roues

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

## Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

### Article AU 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes. En outre :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un accès Sud, connecté à la route de St-Maximin.

#### En zone 1AUb

- Le tracé des voies internes à la zone dédiée aux équipements publics est un tracé d'intention.

#### En zone 1AUc

- Les accès existants sur la RD (route de Varages) sont identifiés dans l'OAP « Les Peires ». Ceux-ci sont maintenus. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD.

### Article AU 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

#### En zones 1AUa et 1AUb

- La voirie à créer doit être compatibles avec l'OAP « entrée de ville ».

#### En zone 1AUc

- Les accès et chemins (notamment DFCI) identifiés dans l'OAP « Les Peires » doivent être maintenus.

## Sous-section 9. Desserte par les réseaux

### Article AU 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

### Article AU 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

#### En zones 1AUa et 1AUb

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

#### En zone 1AUc :

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et à l'étude MJC Conseil de juin 2018 (cf. *annexes générales du PLU*) qui distingue 3 secteurs d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Les prescriptions en matière de filière relatives à chaque secteur de la zone 1AUc devront être respectées.

#### En zones 2AU

- Article non règlementé.

### Article AU 26. Pluvial et inondation

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

#### En zone 1AUc

- Le vallon existant affecté au pluvial, identifié à l'OAP « Les Peires », est à maintenir.

#### Article AU 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

#### Article AU 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

#### Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

#### Article AU 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N

**La zone « A »** représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone « A » comprend les secteurs suivants :

**Les secteurs « Af »** : secteurs non cultivés à la date d'approbation du PLU mais présentant un potentiel agricole.

**Les secteurs « Ap »** : secteurs agricoles présentant un intérêt paysager et écologique.

**La zone « N »** représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

soit de l'existence d'une exploitation forestière, d'activités sylvopastorales,

soit de leur caractère d'espaces naturels,

soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

**La zone « N »** comprend les secteurs suivants :

**Les secteurs « Nco »** : secteurs situés le long du fleuve de l'Argens.

**Le secteur « Nj »** : secteurs du Pigeonnier, dédié à l'accueil du public.

**Le secteur Npv** : secteur dédié au projet photovoltaïque du Bois de Fave.

### ***Les STECAL des zones A et N sont règlementés au titre VIII.***

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

## Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### ***Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités***

#### **Article A et N 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

**En zones A et N, et leurs secteurs, sont interdits :**

- Les usages et affectations listées dans l'article DC1 des dispositions communes.
- Les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non nécessaires à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.

- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits, hormis en zone A si liés à une activité agricole, hormis en zone N si lié à une activité sylvicole.
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et des ruines est interdite.

En secteurs Af, Nj, Npv et Nco sont interdits :

- Toute nouvelle construction est interdite, hormis celles citées à l'article « A et N 2 », suivant.

Dans les zones A et N concernés par l'Atlas des Zones Inondables (lit mineur, moyen et majeur de l'Argens) aux documents graphiques :

- Se reporter au document 4.1.3 du PLU « Prescriptions Graphiques Règlementaires ».

## Article A et N 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

✚ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

- **En zones A et N**, sont autorisés :
  - Les usages et affectations listés dans l'article DC2 des dispositions communes.
  - Les travaux relatifs à la création d'ouvertures supplémentaires, de rehaussement de toiture, de mise en sécurité et d'amélioration du confort énergétique ;
  - Les extensions et les annexes des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
    - ✓ Dans le cas d'une parcelle coupée en 2 par le zonage (une partie en U et une partie en A) et de l'existence légale d'une construction à destination d'habitation située en zone U, l'extension et l'annexe de l'habitation sont autorisées dans la partie de la parcelle située en zone A en respectant les règles de la zone A et la zone d'implantation autour de l'habitation de l'article 5 du règlement de la zone A. Cette règle s'applique à la parcelle et non à l'unité foncière.
  - Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
    - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
    - de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
    - que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres ;
    - que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
    - Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.
- **En zone A**, sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
  - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole.
  - Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- **En zone N** sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
  - Les bâtiments nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales.
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière.

#### Dispositions spécifiques aux secteurs Ap : « agricoles paysagers et écologiques »

- Les secteurs Ap sont des secteurs agricoles paysagers, à protéger de toute urbanisation. Seules les extensions et les annexes des bâtiments existants et légaux sont autorisées.

#### Dispositions spécifiques aux secteurs Af : « agricoles futurs »

- Les secteurs Af sont des secteurs de reconquête agricole : seuls sont autorisés les défrichements, la remise en culture, le pâturage, l'installation de serres et les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

#### Dans les zones A et N concernés par l'Atlas des Zones Inondables aux documents graphiques :

- Se reporter au document 4.1.3 du PLU « Prescriptions Graphiques Règlementaires ».

#### Dispositions spécifiques dans le secteur Nj : « naturel jardin » autour du Pigeonnier.

- Seuls sont autorisés les aménagements légers dédiés à l'accueil du public autour du Pigeonnier :
  - La restauration du Pigeonnier,
  - Les cheminements piétons,
  - Les aménagements paysagers,
  - Les belvédères,
  - Les installations légères d'intérêt collectif,
  - Les aires naturelles de jeux et de loisirs,
  - Les aires naturelles de stationnement liées à l'accueil du public,
  - Les aménagements et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales.
- L'avis de l'UDAP sera exigé pour tout usage et installation autour du Pigeonnier.

#### Dispositions spécifiques dans le secteur Nco : « naturel écologique », le long de la rivière de l'Argens, seuls sont autorisés :

- Les coupes (hors plan simple de gestion) sont autorisées, à condition de :
  - maintenir des linéaires boisés,
  - préserver des peuplements matures (yeuseraies en particulier),
  - créer des îlots de maturation permettant l'évolution des pinèdes vers des chênaies.
- La ripisylve doit être maintenue le long des berges.

- Seules les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées.

Dispositions spécifiques dans le secteur Npv : « parc photovoltaïque », seuls sont autorisés :

- Les installations et constructions de toute nature, nécessaires aux installations photovoltaïques au sol, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- En fin d'exploitation : le démantèlement des installations devra permettre de reclasser le site en zone à vocation naturelle au document d'urbanisme alors en vigueur.

## *Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale*

### Article A et N 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

En zone A, hors secteurs Af et Ap :

- Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme.
- Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs : dans la limite de 2 à 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Cette activité :
  - ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme ;
  - ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation ;
  - les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation ;
  - devra faire l'objet d'une autorisation ;
  - les structures d'hébergement doivent être démontables, d'une SDP <20m², non équipé et non connecté à l'eau potable et à l'assainissement.
- Est autorisé l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole à l'intérieur ou en extension (en contiguïté) d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit inférieure à 50 m² et qu'elle soit située dans le bâtiment d'exploitation.

En secteurs Ap:

- La cave viticole de St Estève doit conserver sa vocation. Aucun changement de destination n'est autorisé.

### Article A et N 4. Mixité sociale

- Non règlementé

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

⊕ Cf. Cahier de recommandations architecturales, applicable au centre historique et au bâti patrimonial, pièce n°4.1.4 du PLU.

### Sous-section 3. Implantation des constructions

#### Article A et N 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

#### En zones A, Af et N

- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole, forestières ou agro sylvo pastorales sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'activité.

#### En secteur Ap

- Pour les bâtiments d'exploitation : Seules leurs extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Pour les habitations existantes nécessaires à l'exploitation agricole : Sont autorisées
  - Les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale, existante et légale à la date d'approbation du PLU (12 septembre 2019) et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (surface de plancher existant + extension).
  - Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de 40 m<sup>2</sup>, sont autorisés sous conditions cumulatives :
    - ✓ Dans la limite de **80 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) sauf les bassins des piscines.
    - ✓ Les piscines sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit limitée à **50 m<sup>2</sup>**.
    - ✓ Dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 15 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation).
    - ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

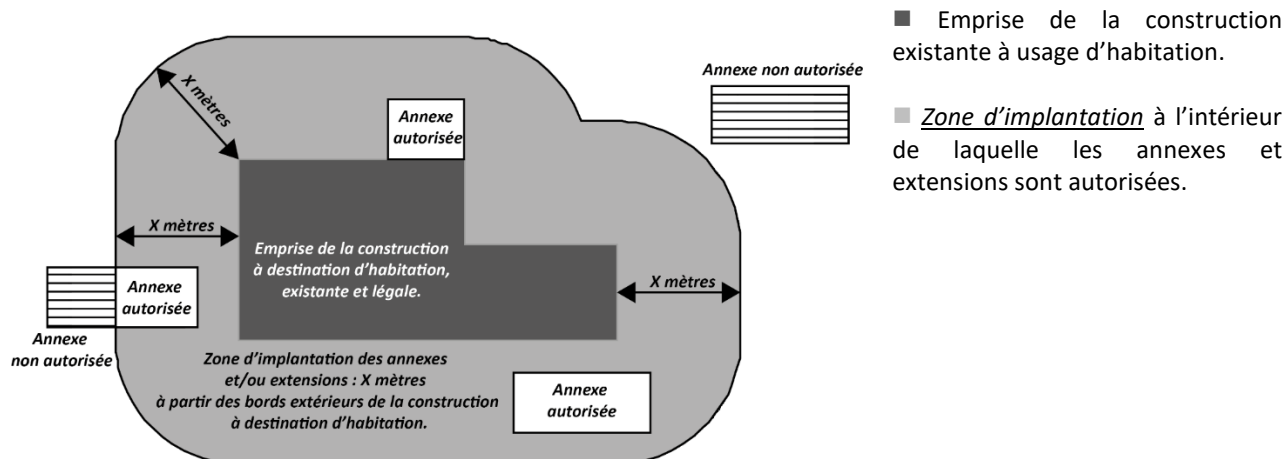
#### En zones A pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole

- Seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation :
  - dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de SDP (construction initiale et extension comprise) ;
  - à condition que la construction à usage d'habitation s'implante en contiguïté avec le bâtiment d'exploitation initial, ou bien au sein du bâtiment agricole, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :
  - Dans la limite de **80 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine
  - Les piscines sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit limitée à **50 m<sup>2</sup>**.

En zones A, Ap et N, Nco : pour les habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et régulièrement édifiée sont autorisées sous conditions cumulatives :
  - Pour une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension devra représenter moins de 50% de la surface de plancher de la construction existante et légale à la date d'approbation du PLU.
  - Pour une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, l'extension se réalisera dans la limite de 30 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
  - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation).
- Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, sont autorisés sous conditions cumulatives :
  - Dans la limite de **80 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) sauf les bassins des piscines.
  - Les piscines sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit limitée à **50 m<sup>2</sup>**.
  - Dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation). Ce rayon est de :
    - ✓ En zones A et N : de **25 mètres**.
    - ✓ En secteur Nco et Ap : **15 mètres**.
  - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

⊕ Schéma concept de la zone d'implantation, dans laquelle extensions et annexes sont autorisées, applicable aux constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N :



En secteur Npv

- La SDP est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

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

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Les plantations de vignes sont implantées à 3 mètres de la bordure des chemins communaux.

#### En secteur Npv

- Les constructions techniques autorisées dans le secteur Npv s'affranchissent de la règle des dispositions communes.

### Article A et N 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

### Article A et N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

#### Dans le secteur Npv

- Les constructions techniques autorisées dans le secteur Npv s'affranchissent de la règle des dispositions communes.

#### Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

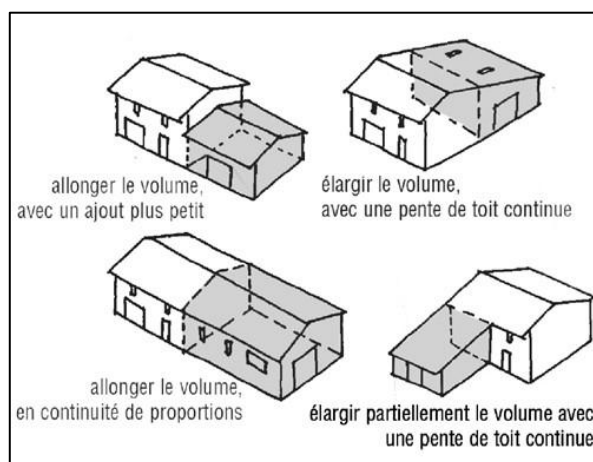
### Article A et N 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

#### En zones A et N, pour toutes constructions

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
  - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
  - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

⊕ Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante.



### Article A et N 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

#### Dans les zones A et N, hors secteur Npv

- La hauteur des nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

#### Dans le secteur Npv

- La hauteur est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit (hors installations techniques annexes).

### *Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### Article A et N 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

##### Dans les zones A et N, hors secteur Npv

- S'affranchissent des règles de l'article 11 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, pour lesquels la toiture peut être à deux pans et composée de matériaux de teintes « argile terre cuite » panachées.
- Sont autorisées en toiture les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets solaires, toitures solaires...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### Dans le secteur Npv

- Les constructions techniques autorisées dans le secteur Npv s'affranchissent de la règle des dispositions communes.

#### Article A et N 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

##### Dans les zones A et N, hors secteur Npv

- S'affranchissent des règles de l'article 12 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, pour lesquels les façades seront de teinte naturelle.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
  - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Sienne brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
  - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.

- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

#### Dans le secteur Npv

- Les constructions techniques autorisées dans le secteur Npv s'affranchissent de la règle de l'article 12 des dispositions communes.
- Est interdit l'emploi du bois en façade des locaux techniques.
- Les parois des locaux techniques doivent assurer une résistance au feu : coupe-feu de degré 2 heures (REI 120 ou EI 120). Chaque local technique est défendu par au moins un extincteur approprié aux risques.

### Article A et N 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

#### Dans le secteur Npv

- Les constructions techniques autorisées dans le secteur Npv s'affranchissent de la règle des dispositions communes.

### Article A et N 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

### Article A et N 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 15 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

#### Dans le secteur Npv

- Les constructions techniques autorisées dans le secteur Npv s'affranchissent de la règle des dispositions communes.

### Article A et N 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes. En outre :

#### Dans la zone N et ses secteurs, hors secteur Npv

- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :
  - Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
  - Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre
  - Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
  - Aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation
  - Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
  - Aux clôtures des élevages équin ;
  - Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
  - Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
  - Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Dans les zones A et N et leurs secteurs (Hors secteur Npv) pour les clôtures non concernées par la loi du 2 février 2023 citée ci-dessus.

- Seuls les murets de pierres sèches, les clôtures végétales, et les grillages sont autorisés.

#### Dans le secteur Npv

- Seuls les grillages sont autorisés.
- Les murs bahuts sont interdits.
- Les brises-vues sont interdits.
- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.
- L'emploi de fils barbelés ainsi que de systèmes d'éloignement électrifiés est proscrit.

### *Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

⊕ *Les dispositions générales relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions communes à toutes les zones sont définies dans les « dispositions générales », dans le titre I du présent document. Il convient de s'y reporter.*

#### Article A et N 17. Coefficient de jardins

- Non règlementé en zone A et N

#### Article A et N 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ *Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.*

#### Dans les zones A et N, hors secteur Npv

- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Des EBC sont positionnés aux plans graphiques : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Toute haie supprimée pour les besoins de l'exploitation sera replantée, si possible à superficie égale, et dans un environnement proche.
- Tout vallon et ruisseau doit bénéficier d'une ripisylve : celle-ci doit être plantée et entretenue.

#### Dans le secteur Npv

- Il s'affranchit de l'article 18 des dispositions communes.
- Le site doit préférentiellement être entretenu par du pastoralisme
- Un ensemencement peut être envisagé.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.

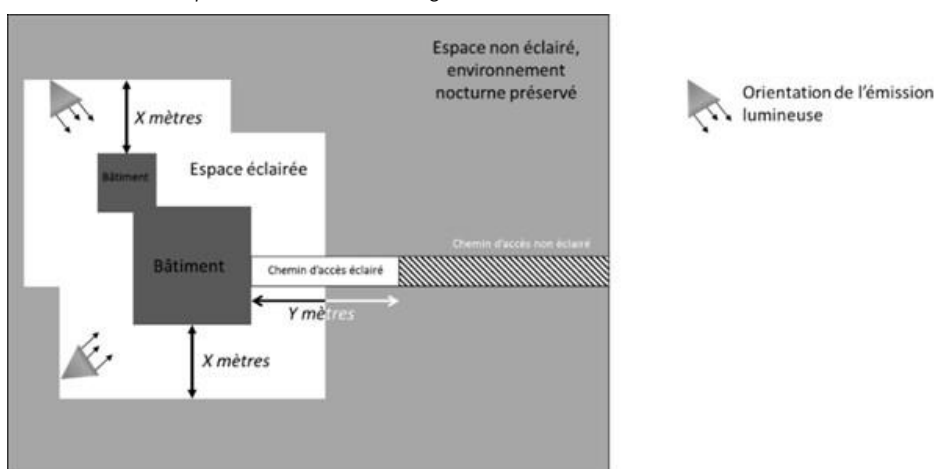
## Article A et N 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

### Dans le secteur Nco

- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des vallons et de l'Argens.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.
- Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

⊕ Schéma concept de la zone d'éclairage :



### Dans le secteur Npv

- Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés.
- L'éclairage permanent du site est proscrit.
- L'éclairage des abords de la zone est proscrit.

## Section 3. Desserte des constructions

### Sous-section 7. Stationnement

## Article A et N 20. Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

### Dans le secteur Npv

- Il s'affranchit de l'article 20 des dispositions générales.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les stationnements dans le site ne devront pas être imperméabilisés.

## Article A et N 21. Stationnement des 2 roues

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

### Dans le secteur Npv

- Il s'affranchit de l'article 21 des dispositions générales.

## Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

### Article A et N 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

### Article A et N 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

- La largeur imposée de 4 m minimum peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, en zone A et N, s'il est prévu des aires de croisement des véhicules.

## Sous-section 9. Desserte par les réseaux

### Article A et N 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes. En outre :

- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'activité d'élevage.

### Dans le secteur Npv

- Il s'affranchit de l'article 24 des dispositions générales.
- Article non règlementé

### Article A et N 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

### Dans le secteur Npv

- Il s'affranchit de l'article 25 des dispositions générales.
- Article non règlementé

## Article A et N 26. Pluvial et inondation

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes ; en outre :

### Article A et N 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

- Pour toute nouvelle construction et toute extension de construction existante : la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant

un débit et une pression suffisante...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var.

### Article A et N 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

#### Dans le secteur Npv

- Article non règlementé

### Article A et N 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

#### Dans le secteur Npv

- Article non règlementé

### Article A et N 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

#### En zone A

- Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

#### Dans le secteur Npv

- Article non règlementé

## Titre VIII : Dispositions spécifiques aux STECAL

Un STECAL est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, délimité au plan de zonage et repéré par un indice « st ».

**Les STECAL de la zone agricole A** sont délimités au plan de zonage et repéré par un indice « Ast ». La zone « A » comprend les STECAL suivants :

**Asta** : Cantarelle Nord

**ASTb** : Cantarelle Sud

**Les STECAL de la zone naturelle N** sont délimités au plan de zonage. La zone « N » comprend les STECAL suivants :

**Nsta** : La Bourguignonne Ouest

**Nstb** : La Bourguignonne Est

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Article STECAL 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

Dans tous les STECAL, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les usages et affectations listées dans l'article DC1 des dispositions communes.
- Les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.
- Dans le STECAL NSTa : Sont strictement interdites les destinations artisanales, commerciales, les logements et l'hébergement touristique.

##### Article STECAL 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

Dans chaque STECAL sont admis de façon exhaustive les usages et affectations des sols suivants :

- Les usages et affectations listées dans l'article DC2 des dispositions communes.

##### Dans le STECAL ASTa

- Les constructions à vocation industrielle liées à l'activité agricole de l'exploitation, les constructions à destination de stockage, les bureaux.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- Un local commercial lié à la vente de la production de l'exploitation d'une SDP de 100 m<sup>2</sup> maximum.

#### Dans le STECAL ASTb

- Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement touristique et de restauration.

#### Dans le STECAL NSTa

- Les constructions existantes sont autorisées à changer de destination. Les nouvelles destinations autorisées sont les suivantes : bureaux (type pépinière d'entreprises), services (type pôle médical).

#### Dans le STECAL NSTb

- Les constructions existantes sont autorisées à changer de destination. Les nouvelles destinations autorisées sont les suivantes : habitation.

### *Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale*

#### Article STECAL 3.Mixité fonctionnelle

- Article non règlementé

#### Article STECAL 4.Mixité sociale

- Article non règlementé

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### *Sous-section 3. Implantation des constructions*

#### Article STECAL 5.Emprise au sol

- ⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

#### Dans le STECAL ASTa

- La SDP existante est de 4675 m<sup>2</sup>, les nouvelles constructions autorisées sont limitées à 4 500 m<sup>2</sup> de SDP.

#### Dans le STECAL ASTb

- La SDP existante est de 1130 m<sup>2</sup>, les nouvelles constructions autorisées sont limitées à 200m<sup>2</sup> de SDP.

#### Dans le STECAL NSTa

- La SDP existante est de 860 m<sup>2</sup>, celle-ci est maintenue : aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seule la reconstruction après sinistre est autorisée.

#### Dans le STECAL NSTb

- La SDP existante est de 900 m<sup>2</sup>, celle-ci est maintenue : aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seule la reconstruction après sinistre est autorisée.

#### Article STECAL 6.Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

#### Article STECAL 7.Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul de **3 mètres** des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

## Article STECAL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

### Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

#### Article STECAL 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
  - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
  - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

#### Article STECAL 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes dans le STECAL. Sans pouvoir excéder :

##### Dans le STECAL ASTa

- 7 mètres à l'égout du toit.

##### Dans le STECAL ASTb

- 9 mètres à l'égout du toit.

##### Dans le STECAL NSTa

- 7 mètres à l'égout du toit.

##### Dans le STECAL NSTb

- 4 mètres à l'égout du toit.

### Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article STECAL 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- Les toitures recouvertes de panneaux solaires sont autorisées s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction.

- Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets solaires, toitures solaires...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### Dans le STECAL ASTa

- S'affranchissent des règles de l'article 11 des dispositions communes, les constructions pour lesquelles la toiture sera préférentiellement à deux pans et composée de matériaux de teintes « argile terre cuite » panachées.

### Article STECAL 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- Dans un même îlot de constructions au sein de chaque STECAL, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

#### Dans le STECAL ASTa

- S'affranchissent des règles de l'article 12 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, pour lesquels les façades seront de teinte naturelle.
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
  - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Siennne brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
  - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

### Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

### Article STECAL 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

### Article STECAL 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

- Les menuiseries doivent être peintes suivant la palette chromatique (voir document 4.1.4). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

### Article STECAL 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

#### Dans chaque STECAL sont interdits

- Les murs pleins sauf s'ils sont en pierres sèches.
- Les murs bahuts.

## Sous-section 6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

### Article STECAL 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Les espaces libres doivent représenter au moins 30% de la surface de chaque STECAL.

### Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

### Article STECAL 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### Sous-section 7. *Stationnement*

### Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

- Sur chaque terrain, des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
  - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

### Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

## **Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées**

### **Article STECAL 22. Accès**

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

### **Article STECAL 23. Voirie**

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

## **Sous-section 9. Desserte par les réseaux**

### **Article STECAL 24. Eau potable**

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

### **Article STECAL 25. Assainissement**

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

### **Article STECAL 26. Pluvial et inondation**

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

### **Article STECAL 27. Citernes**

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

### **Article STECAL 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation**

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

### **Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures**

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

### **Article STECAL 30. Collecte des déchets**

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.