

DEPARTEMENT DU VAR

COLLOBRIERES



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°4-1-1

REGLEMENT pièce écrite

Prescription du PLU : DCM n°09-01 du 12/02/2009

Arrêt du PLU : DCM du 05/10/2016

Approbation du PLU : DCM du 04/05/2017



Sommaire

Titre 1: Dispositions générales	3
Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines	15
Zone Ua.....	16
Zone Ub	30
Zone Uc.....	39
Zone Ud	49
Zone Ue	59
Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	67
Zone 1AU	68
Zone 2AU	78
Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles	83
Zone A.....	84
Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	95
Zone N	96
Zone Npv.....	108

Titre 1: Dispositions **générales**

Préambule

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

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le présent document est élaboré, dans sa forme, selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Cependant, pour plus de lisibilité, les références aux articles du code de l'urbanisme sont celles du code de l'urbanisme en vigueur.

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

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

Article 2 : 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 à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Article 3 : Structure du règlement

- Le règlement comprend 5 titres :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

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

Article.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article.9 : Emprise au sol des constructions

Article.10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

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

Article 4 : Division du territoire en zones et documents graphiques

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

Intitulé	Exemple de représentation graphique
délimitation des zones U, AU, A et N définis par l'article <u>R123-11</u> du code de l'urbanisme	N Zone Ne Secteur

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

Identification du risque inondation :

Le risque inondation est cartographie aux documents graphiques règlementaires du PLU. L'étude suivante a été prise en compte :

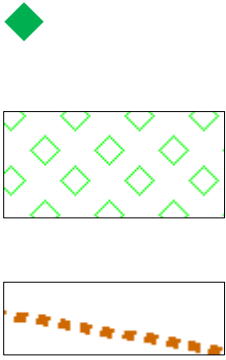
- **L'étude réalisée par le cabinet IPSEAU** définissant l'aléa inondation dans le village et ses abords.

Identification du risque dans les espaces localisés

Intitulé	Exemple de représentation graphique
<i>Délimitation des zones et secteurs soumis au risque inondation dû aux phénomènes d'inondation :</i> Risque faible B1 Risque élevé, fort et très fort B2 R1 R2	

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

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

Intitulé :	Exemple de représentation graphique
<i>Identifie et localise le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme :</i> Patrimoine ponctuel (bâti ou végétal) Quartier, îlot, espace public, arbres, et façades donnant sur l'espace public Mur, mur de soutènement, murets de pierres sèches	

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

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L151-23 du code de l'urbanisme) :

L'article L151-23 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les

espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent».

Intitulé :	Exemple de représentation graphique
sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme ou paysager définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme	
Intitulé :	Exemple de représentation graphique
sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique liés à un milieu humide (ripisylve, zones humides ...) définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme	

Des terrains cultivés et des espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger :

L'article L151-23 du code de l'urbanisme : Dans les zones urbaines, peuvent être identifiés des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en U ou AU définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme	

L'article R151-43 du code de l'urbanisme dispose : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- 1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;
- 2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
- 3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;
- 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.»

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

Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

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

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

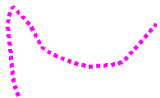
Des Emplacements Réservés (ER) :

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics (cf. document n°5 « Annexes Générales, Liste des emplacements réservés »).

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

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

Des cheminements piétons :

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Les cheminements piétons à maintenir ou à créer (largeur 2,50 m) sont identifiés sur les documents graphiques	

Article 5 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis aux articles R111-1 et suivants du 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 6 : Autorisations d'urbanisme

- 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 décision prise par le conseil municipal ;
 - les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
 - les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par

l'Arrêté Préfectoral du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement).

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Article 7 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt général ou collectifs

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.
- Ces ouvrages techniques d'intérêt général ou collectif (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

Article 8 : Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)

- Régit par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).

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

Article 9 : 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) et listées au sein des Annexes Générales (documents n°5).
- Conformément à la réglementation en vigueur, les servitudes d'utilité publiques sont mentionnées dans les annexes générales du PLU (document n°5 du PLU) et reportées sur les documents graphiques du PLU (document 4.2).

Article 10 : Conservation des eaux potables et minérales

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

Article 11 : Règlements des lotissements autorisés il y a plus de 10 ans

- Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques

au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

Article 12 : 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 nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.

Article 13 : Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

- Conformément aux dispositions de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».
- Le PLU de Collobrières n'identifie aucune ruine ou cabanon dont il reste l'essentiel des murs porteurs pouvant être restaurés.
- D'une manière générale, il est préconisé de favoriser lors de la restauration, le maintien d'espaces accessibles aux chiroptères (accès au comble).

Article 14 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou sinistre

- Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose :
- « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
- 1° 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 ;»
- Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose :
- « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (...). » Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Article 15 : Motifs de prescriptions spéciales

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

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

Article 16 : Constructions existantes

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

Article 17 : 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.
- Elle doit être limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, conformément à l'article L.123-5, du code de l'urbanisme.

Article 18 : 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 des dispositions 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.
- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Article 19 : Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en (*cf. annexes au présent règlement*).

Article 20 : Le défrichement

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'un examen « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Article 21 : Règles parasismiques

Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de L'échelle MSK. La commune est classée dans une zone de sismicité par décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var. De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

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

Catégorie d'importance du bâtiment :	Description :
I	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	- Habitations individuelles - Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 - Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. - Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum - Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes - Parcs de stationnement ouverts au public
III	- ERP de catégories 1, 2 et 3 - Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes - Etablissements sanitaires et sociaux - Centres de production collective d'énergie - Etablissements scolaires

IV	■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.
-----------	---

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

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

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

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

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

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

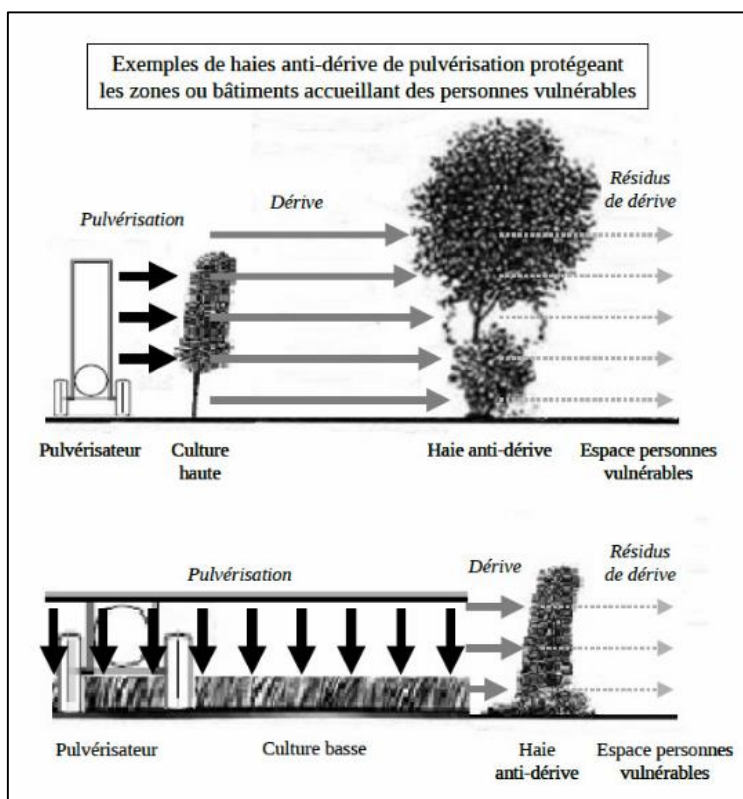
Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à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

Article 22 : Haies au contact de parcelles cultivées

Pour assurer la compatibilité des constructions avec l'exercice d'une activité agricole, le règlement prévoit que pour chaque nouvelle construction à usage de logement ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée.

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

Exemple ci-dessous :



Source : actu-environnement.com

*

Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Zone *Ua*

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Ua représente la délimitation du 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 de type continu.

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

Elle comprend des secteurs :

Secteurs Uah : délimitant les hameaux historiques agricoles de St Guillaume et de Capelude.

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » impose des prescriptions réglementaires relatives aux formes urbaines à respecter.

L'OAP « patrimoine villageois » impose des prescriptions réglementaires aux remises, maisons de village, maisons du XIX et XXème et aux rez-de-chaussée commerciaux à respecter. »

Article Ua.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

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

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

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolì depuis moins de 10 ans.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à **caractère social** (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions, y compris les démolitions partielles et reconstructions, devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.
- Toute intervention sur les éléments de **paysage** et de jardins identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (" plantations à réaliser " ainsi que " terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ") est interdite, hormis l'aménagement d'une voie d'accès à la construction sous réserve d'être non imperméabilisée.

Dans les secteurs de la zone Ua potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées suivantes :

- Ne pas créer ou aménager de sous-sols ;
 - Mettre en place une zone refuge (voir définition dans le lexique) ;
 - Ne pas autoriser de nouveaux établissements accueillant du public en rez-de-chaussée,
 - Surélever à 2,50 mètres, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les locaux de sommeil ;
-

- Mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction. ;
 - Assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue ;
 - Empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue ;
 - Rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (voir définition dans le lexique «transparence hydraulique ») ;
 - Mettre en sécurité les bâtiments existants.
-

- ✪ **En secteur Uah** : Pour les hameaux de Capelude et St Guillaume, seules sont autorisées les extensions de 20 m² de surface de plancher par construction existante et légale à la date d'approbation du PLU.

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

Accès

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

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de **5 logements** ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, tels que l'aménagement de trottoirs d'une largeur réglementaire aux normes en vigueur pour les PMR (1,50 m minimum).
- 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.

✪ L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie des cheminements piétons à conserver ou à créer.

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

Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- ✪ **En secteur Uah** : Pour les hameaux de Capelude et St Guillaume, 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 AEP, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental ; un arrêté préfectoral portant dérogation règlement sanitaire départemental est nécessaire pour les logements collectifs.

Assainissement

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

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

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

Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux et cours d'eau¹.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

Cîternes

- Les cuves de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées ;
 - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article Ua.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes,

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas de démolition puis de reconstruction sur emprises préexistantes.

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.

¹ Cours d'eau : traits pleins ou pointillés des cartes IGN récentes au 1 /25 000.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua.9 : Emprise au sol des constructions

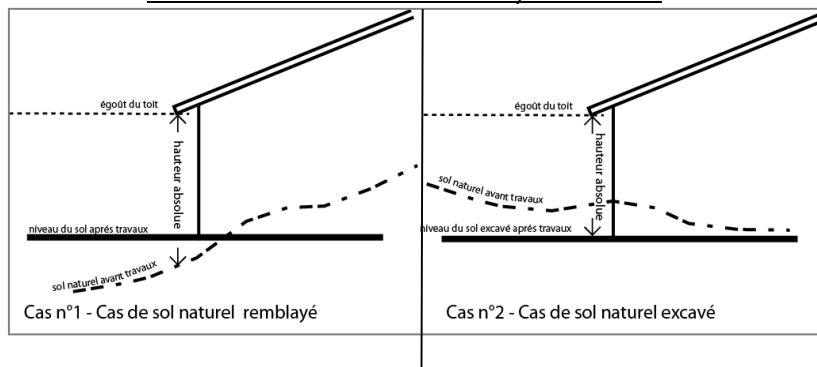
- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

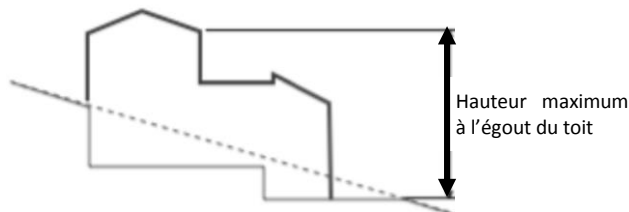
- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.
- Par sol il faut considérer :
 - Le droit de la voie publique.
 - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou vois d'accès.
 - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les deux cas de sol naturel remblayé et excavé :



- Au-dessus du plan incliné, en cas de toiture pentue, ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminées, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'un mètre de haut et qu'ils soient masqués et non visibles depuis les espaces publics.

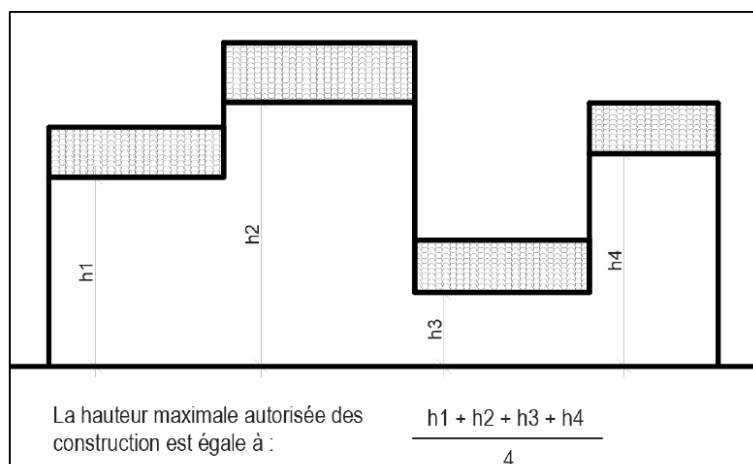
Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction en toiture multiple sur un terrain en pente :



Hauteur absolue

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du *front bâti* de l'îlot, dans la limite de trois fois la largeur de la voie publique au droit de l'immeuble, **sans dépasser la hauteur absolue de 12 mètres**.
Définition du front bâti : ensemble continu de maisons 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.
- Dans tous les cas, la hauteur à l'égout du toit ne pourra pas dépasser au maximum 2,5 fois la largeur de la voie, sauf si la construction située en vis-à-vis est plus haute, dans ce cas la hauteur à l'égout sera conforme à la hauteur de cette dernière, dans la limite de la moyenne du front bâti de l'îlot.
- Les constructions adossées à un muret identifié aux documents graphiques au titre du patrimoine ne doivent pas dépasser la hauteur du muret existant.

La hauteur maximale autorisée : règle de calcul



- N'est pas soumis à cette règle la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « Patrimoine Villageois » précisent les règles de hauteur.

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

Dispositions générales

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

L'OAP « patrimoine villageois » impose des prescriptions réglementaires aux remises, maisons de village, maisons du XIX et XXème et aux rez-de-chaussée commerciaux à respecter.

Dispositions particulières

Toitures

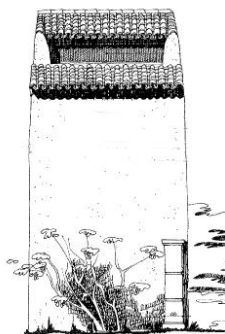
- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins ou adossé.
 - Elles sont réalisées en tuiles de terre cuite cana vieilles.
 - Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- ✳ **En secteur Uah : Recommandation** : Pour les hameaux de Capelude et St Guillaume, le maintien d'espaces bâtis accessibles pour les chiroptères (accès au comble, aux garages, aux bâtiments techniques, au puits...) permettrait de favoriser le maintien des espèces.

Débords de la couverture

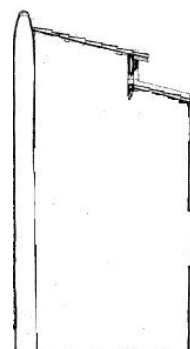
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

Terrasses en toitures

- Sont autorisées de préférence les terrasses entièrement couvertes type loggia ou séchoirs et les terrasses en retrait dites « marseillaises ». (cf. schéma ci-contre).

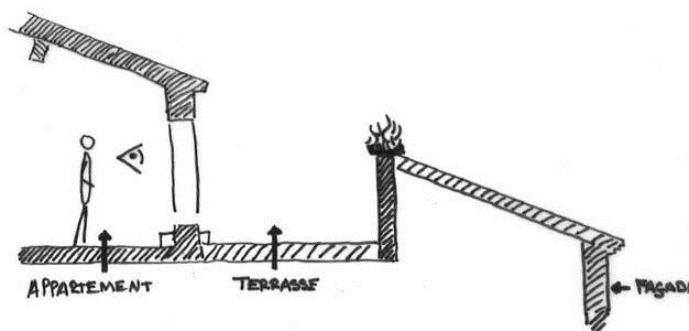


Coupe façade



Coupe en travers

- Sont autorisées les « tropéziennes » avec rampant en amont, en aval et sur les côtés, dans la limite de 50% de la surface du plan de toiture dans lequel elle est intégrée, et à condition que le garde-corps soit au minimum égal à 1mètre de hauteur. (cf. schéma ci-contre).



Ouvertures

- Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (palette consultable en mairie).
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées, sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

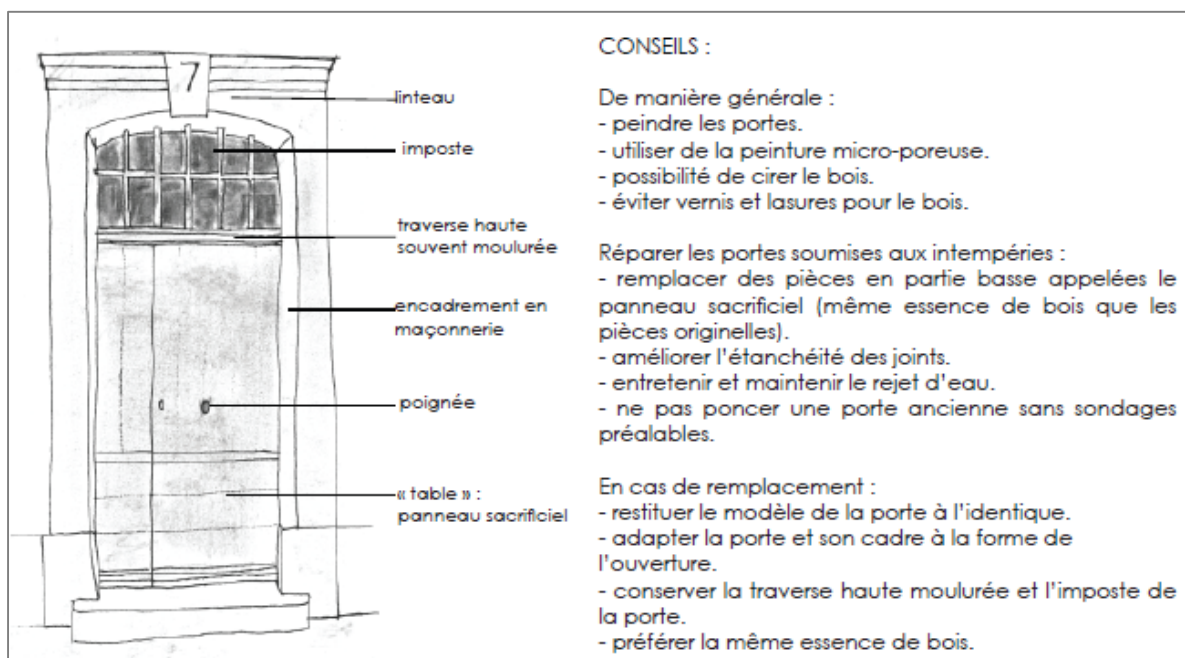
Menuiseries

- Elles sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le noyau urbain, de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.
- Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain.
- Les volets à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants sont seuls autorisés pour les garages.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les portes de garage seront pleines.
- Les matériaux naturels sont à privilégier : les menuiseries privilégieront le bois sauf en rez-de-chaussée où les menuiseries métalliques seront autorisées.

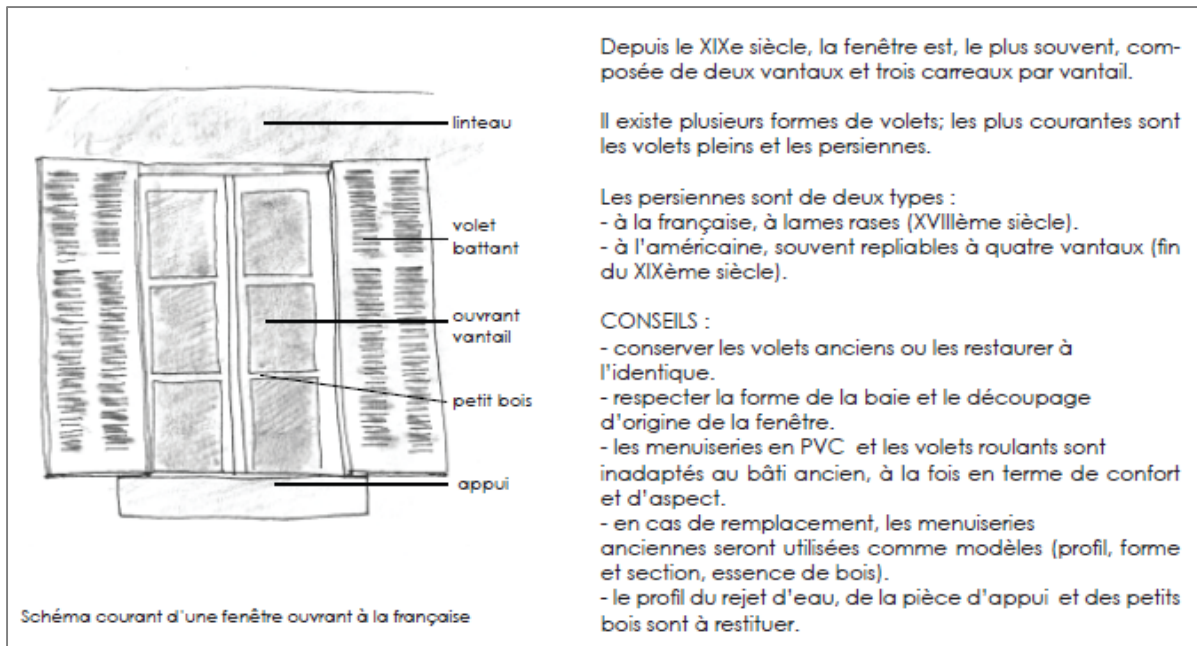
Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de **4,5 mètres** de hauteur par rapport à la voie.
- Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

Préconisations du service territorial et du patrimoine concernant les portes en centre ancien :



Préconisations du service territorial et du patrimoine concernant les fenêtres et les volets :



Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception du bois.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés de préférence en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux, revêtus ou non de peinture minérale. Ils doivent présenter un grain très fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les éléments de modénatures existants seront restaurés à l'identique.
- Les constructions de type « remises en pierre apparentes » seront restaurées à l'identique. Dans le cas de surélévation, elles s'apparenteront aux maisons de village courantes et seront donc enduites.

Inscriptions publicitaires et enseignes

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

 **L'OAP « patrimoine villageois » impose des prescriptions réglementaires aux rez-de-chaussée commerciaux à respecter.**

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées.
- les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- Les installations collectives sont à privilégier, et obligatoires pour les constructions neuves.
- En cas d'antennes satellites, les antennes plates de type « patch » sont à privilégier.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

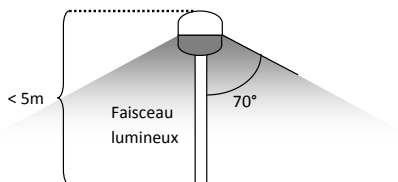
- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques. A FAIRE VALIDER PAR ABF

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1.80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches, textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les murs pleins ou les grilles sont autorisés.
 - Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
 - Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
 - Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Éclairages publics

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



- ❖ **En secteur Uah** : Pour les hameaux de Capelude et St Guillaume, il est préconisé d'utiliser des ampoules faible intensité avec des lampadaires à déflecteur renvoyant 100% de la lumière au sol et avec des verres plats. Les ampoules au sodium, attirent moins les insectes que l'éclairage classique à vapeur de mercure

(production d'UV). Il est conseillé de limiter l'éclairage extérieur aux deux premières et à la dernière heure de la nuit.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 5m x 2,5m soit **12,5m²**. La superficie des accès et dégagements à prendre en compte est également de **12,5 m²**, laquelle peut être mise en commun en cas stationnement multiples.
- Le stationnement des véhicules, y compris le stationnement des deux-roues dont la superficie minimale est 1,20 m x 2,30 m, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer au maximum leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols, ou de réduire le ruissellement pluvial.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice, ou à justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public.
- il est exigé pour les nouvelles constructions à usage :
 - De restaurant : 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant ;
 - D'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
 - D'habitation :
 - 1 place de stationnement pour tout logement jusqu'à 70m² de surface de plancher ;
 - 2 places de stationnement pour tout logement au-delà de 70m² de surface de plancher;
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux, ni dans le cas de commerces, bureaux, services, artisanat.
- Dans le cas de transformations de bâtiments existants, il sera fait déduction du nombre de places

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

- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- **Les jardins** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 font partie de la trame verte villageoise. Leur maintien est à respecter. Seules les accès, chemins, et cheminements non artificialisés sont autorisés à y être aménagés.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espaces libres de toutes 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 malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

- Les aires de stationnement extérieures d'une **superficie égale ou supérieure à 50 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ua.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.
- **Les jardins** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 font partie de la trame verte villageoise. Leur maintien est à respecter. Seules les accès, chemins, et cheminements non artificialisés sont autorisés à y être aménagés.

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

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

Zone **Ub**

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Ub représente la délimitation du quartier de la gendarmerie.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de bureaux et les constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs.»

Article Ub.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

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

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

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour tout projet d'au moins **5 logements** : au moins **20%** des logements devront être à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).

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

Accès

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

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, tels que l'aménagement de trottoirs d'une largeur réglementaire aux normes en vigueur pour les PMR (1,50 m minimum).

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

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

Eau potable

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

Eaux pluviales

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

Assainissement

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

Eaux de piscines

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

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les cuves de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées ;
 - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article Ub.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées : cette bande de recul doit obligatoirement être plantée. ;
- Pour l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) qui ne bordent pas une voie publique, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.
- Une implantation différente peut être admise :
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - pour les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés dans la zone, et à condition que la plateforme au-dessus ait une largeur au moins égale à la hauteur du mur de soutènement.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de **4 mètres**.
- Toutefois sont autorisées :
 - Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
 - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

- Des implantations différentes sont admises dans le cas de restaurations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées

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

- La distance de tout point d'une construction à une autre doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas de restaurations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.

Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions

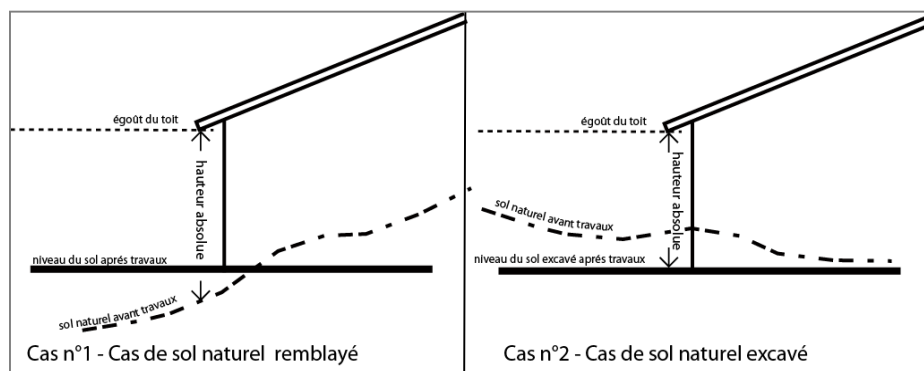
- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.
- Cette disposition ne s'applique pas pour :
 - les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages) ;
- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **20%** de la surface de plancher est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs n'est pas règlementée.

Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.
- Par sol il faut considérer :
 - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voies d'accès.
 - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les deux cas de sol naturel remblayé et excavé :



Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **12 mètres**, soit un rez-de-chaussée et 3 étages au maximum.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs ;
 - les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ouvertures

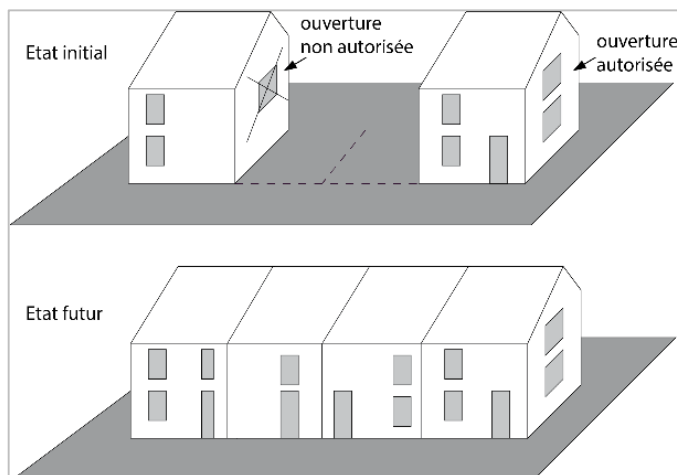
- Afin de favoriser la mitoyenneté, en bordure des voies publiques, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (*cf. schéma*).

Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1.80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- En cas de clôture délimitant l'espace public ou commun, seuls les grilles sur murets sont autorisées.
- Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.



- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Inscriptions publicitaires et enseignes

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

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

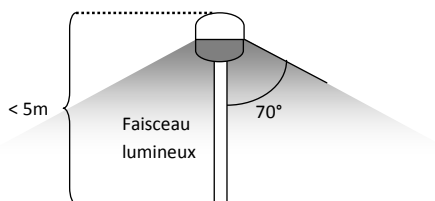
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages publics

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



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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 5m x 2,5m soit 12,5m². La superficie des accès et dégagements à prendre en compte est également de 12,5 m², laquelle peut être mise en commun en cas de stationnement multiples.
- Le stationnement des véhicules, y compris le stationnement des deux-roues dont la superficie minimale est 1,20 m x 2,30 m, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les risques liés au ruissellement pluvial.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

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

- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
 - Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
 - Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 50 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
 - Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
 - Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ub.14: Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

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

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

Zone **Uc**

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Uc représente la délimitation d'une zone à vocation d'activités économiques située dans l'enveloppe urbaine, en entrée de ville.

Cette zone à vocation à accueillir les constructions et installations à destination de commerces, de bureaux, ainsi que les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs.

Elle comprend un secteur :

Secteur UCa : secteur spécifique à la confiserie

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » impose des prescriptions réglementaires relatives aux formes urbaines à respecter. »

Article Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités dont la fonction majeure est celle d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc.1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
 - Les constructions et activités à destination de l'artisanat sont autorisées. Toutefois, environ 15% de la surface de plancher des constructions autorisées peuvent être à destination d'activités commerciales.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **En secteur Uca** : seules les constructions et activités à destination de l'artisanat sont autorisées. Toutefois, environ 8% de la surface de plancher des constructions autorisées dans le secteur Uca peuvent être à destination d'activités commerciales.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Tout nouvel accès sur la route départementale est interdit.

Voirie

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

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie des cheminements piétons à conserver ou à créer.**

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

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- La collecte des eaux de pluie en surplomb des voies publiques est obligatoire.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les cuves de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées ;
 - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de **25 mètres** de l'alignement de la Départementale et de **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées : cette bande de recul doit obligatoirement être plantée.
- Pour l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) qui ne bordent pas une voie publique, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.
- Une implantation différente peut être admise :
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - pour les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés dans la zone, et à condition que la plateforme au-dessus ait une largeur au moins égale à la hauteur du mur de soutènement.

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.**

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises en cas de réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Des implantations en limite séparative sont autorisées:
 - Pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et caractère sensiblement identiques.
 - Dans le cas de bâtiments annexes dont la longueur sur la limite séparative n'excède pas 1/3 et 10 mètres de la longueur de la dite limite.

■ **En secteur Uca** : toutes constructions doit être implantée à **4 mètres** des limites séparatives.

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.**

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

- La distance de tout point d'une construction à une autre doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas de restaurations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.

Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **40%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions à destination de commerce et d'activités de services ne peut excéder **50%** de la surface du terrain.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) dépassant le pourcentage fixé ci-avant : une extension de **20%** de la surface de plancher existante est alors autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs n'est pas règlementée.

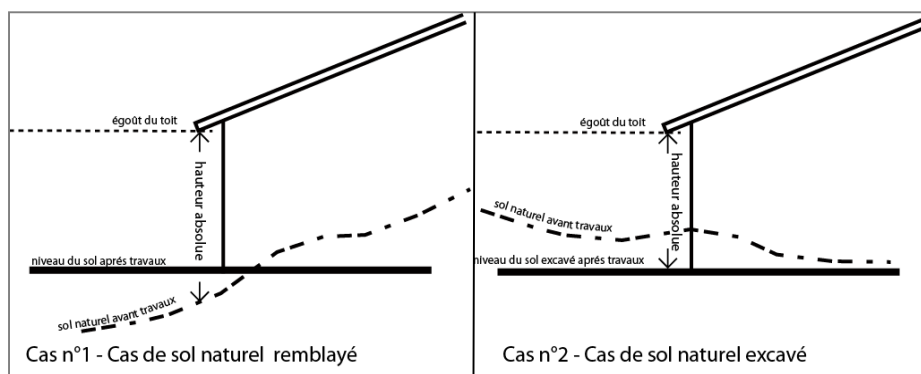
 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » impose des prescriptions règlementaires relatives aux formes urbaines à respecter.**

Article Uc.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.
- Par sol il faut considérer :
 - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou vois d'accès.
 - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les deux cas de sol naturel remblayé et excavé :



- Au-dessus du plan incliné, en cas de toiture pentue, ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminées, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'un mètre de haut et qu'ils soient masquées et non visibles depuis les espaces publics.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction en toiture multiple sur un terrain en pente :

La hauteur est mesurée verticalement depuis le terrain excavé en pied de façade aval, jusqu'à l'égout ou l'acrotère le plus élevé.



Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - Les constructions situées au nord de l'avenue Jean Aicard, lesquelles ne peuvent dépasser 6 mètres (se référer à l'OAP « entrée de ville »).

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;
- les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » précise les règles de hauteur de part et d'autre de l'avenue Jean Aicard.**

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Par leur aspect, les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Dispositions particulières

Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie.

Volumes et façades

- Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné.

Toitures

- Elles doivent correspondre à la nature des bâtiments et des activités.
- 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.

Clôture

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1.80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les murs pleins ou les grilles sont autorisés.
- Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs de soutènement sont limités à 1.00 mètre de hauteur.
- Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les clôtures en bordure des voies publiques devront être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation et la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.
- En bordure de la Route Départementale, les clôtures seront composées :
 - D'un mur-bahut de 0,50 mètres maximum surmonté de grilles métalliques droites de couleur foncée.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

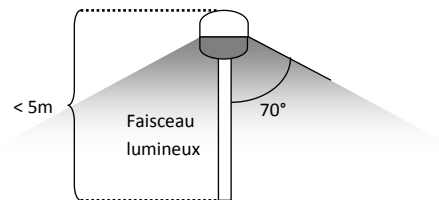
- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie

- Les coffrets techniques, blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant en façade.
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.

Éclairages publics

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



Inscriptions publicitaires, enseignes et pré-enseignes

- Une enseigne doit être constituée par des matériaux durables et de qualité. Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien, et s'il y a lieu, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Elle est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée ou à défaut par le propriétaire des lieux loués et les lieux sont remis en état dans les trois mois de la cessation de cette activité, sauf lorsque l'enseigne présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.
- La commune se réserve la possibilité d'intervenir pour se substituer au commerçant défaillant ou au propriétaire des lieux loués pour le démontage d'une enseigne en cas de cessation d'activité et de délai dépassé pour l'enlèvement des dispositifs d'enseignes. L'intervention se fera après mise en demeure. Les frais de démontage des enseignes seront alors facturés aux propriétaires des locaux anciennement loués. Avant d'installer une enseigne, il convient d'en demander l'autorisation. La demande se fera au moment du dépôt du permis de construire en y incluant des projets précis d'enseignes. Elle se fera au travers de la déclaration préalable au titre de l'urbanisme s'il s'agit d'un changement d'activité ou d'une modification de ces mêmes enseignes. Les formulaires pour ces demandes d'autorisation sont à retirer à la Mairie, qui les transmettra aux services instructeurs. Le refus de cette autorisation doit être motivé. L'accord des divers services instructeurs doit être obtenu avant de pouvoir entamer les travaux.
- Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment. Dans les enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes). Les enseignes sont éteintes entre 0h00 et 6h00. Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif. Il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade.

- La hauteur des enseignes ne peut excéder **1,50 mètre**.
- Les enseignes scellées au sol et les totems ne sont pas autorisées.
- Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.
- Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.
- L'utilisation de drapeaux comme enseigne n'est pas autorisée.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 5m x 2,5m soit 12,5m². La superficie des accès et dégagements à prendre en compte est également de 12,5 m², laquelle peut être mise en commun en cas stationnement multiples.
- Le stationnement des véhicules, y compris le stationnement des deux-roues dont la superficie minimale est 1,20 m x 2,30 m, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les risques liés au ruissellement pluvial.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- 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 Uc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins :
 - **Pour les terrains situés de part et d'autres de la rue Jean Aicard : 50%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales, conformément à l'OAP.
 - **Pour les autres terrains de la zone Uc : 25%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages directement liés et nécessaires à l'activité et situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » impose des prescriptions réglementaires relatives aux espaces verts et à végétaliser.**

Article Uc.14: Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

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

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

Zone **Ud**

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Ud représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel, essentiellement situés à flanc de colline. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu ; la densité est moindre que dans les autres quartiers. Les jardins et les boisements dominent le paysage.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

La zone Ud est scindée en deux secteurs :

*Les secteurs **Uda** et **Udb** à la densité différenciée.*

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » impose des prescriptions réglementaires relatives aux formes urbaines à respecter. »

Article Ud.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - Les dépôts de matériaux.
 - Le camping hors des terrains aménagés.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attraction.

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud.1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
 - Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
 - Pour tout projet d'au moins **5 logements** : au moins **20%** des logements devront être à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).

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

Accès

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

Voirie

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

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

 L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie des cheminements piétons à conserver ou à créer.

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

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- La collecte des eaux de pluie en surplomb des voies publiques est obligatoire.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées, les rejets s'effectueront :
 - Dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ; et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
 - Ou bien dans un ouvrage compensatoire correctement dimensionnée, adapté au projet et intégré harmonieusement à l'architecture du bâtiment et au paysage. L'ouvrage de compensation devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public. Il peut s'agir de :
 - cuves de récupération des eaux de pluies qui seront : soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ; soit enterrées

- techniques d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle correctement dimensionnées : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon... ;

Eaux de piscines

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

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les cuves de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées ;
- dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- 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 Ud.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de **25 mètres** de l'alignement de la Départementale et de **5 mètres**, sauf mention contraire exprimée dans l'OAP, par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées : cette bande de recul doit obligatoirement être plantée.
- Pour l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) qui ne bordent pas une voie publique, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.
- Une implantation différente peut être admise :
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;

- pour les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés dans la zone, et à condition que la plateforme au-dessus ait une largeur au moins égale à la hauteur du mur de soutènement.

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.**

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de **4 mètres**.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **4 mètres** de l'axe des cours d'eau ou talweg.
- Toutefois sont autorisées :
 - Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
 - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- Cette règle s'applique également à l'intérieur d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme).

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » identifie les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.**

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

- La distance de tout point d'une construction à une autre doit être au moins égale à deux fois la hauteur de la construction la plus haute.
- la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas de restaurations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.

Article Ud.9 : Emprise au sol des constructions

- **Secteur Uda** : L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **12%** de la surface du terrain, annexes incluses. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.
- **Secteur Udb** : L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **8%** de la surface du terrain, annexes incluses. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.
- **Dispositions communes aux secteurs Uda et Udb** :
 - Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) dépassant les pourcentages fixés ci-avant, une extension de **20%** de la surface de plancher dédiée à l'habitation est autorisée, sous réserve de respecter les autres articles du règlement de la zone Ud.
 - Est également autorisée la construction d'annexes à l'habitation, limitées à 60 m² hors piscine.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs n'est pas réglementée.

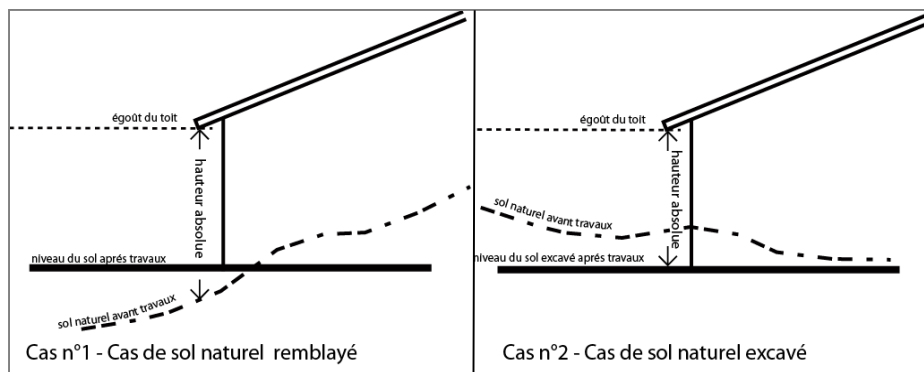
L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » impose des prescriptions réglementaires relatives aux formes urbaines à respecter.

Article Ud.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.
- Par sol il faut considérer :
 - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voies d'accès.
 - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

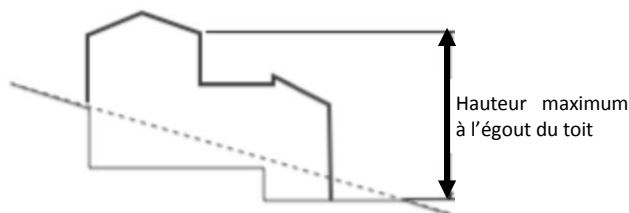
Les deux cas de sol naturel remblayé et excavé :



- Au-dessus du plan incliné, en cas de toiture pentue, ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminées, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'un mètre de haut et qu'ils soient masquées et non visibles depuis les espaces publics.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction en toiture multiple sur un terrain en pente :

La hauteur est mesurée verticalement depuis le terrain excavé en pied de façade aval, jusqu'à l'égout ou l'acrotère le plus élevé.



Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **6 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;
 - les reconstructions de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » précise les règles de hauteur de part et d'autre de l'avenue Jean Aicard.**

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

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dispositions particulières

Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1.80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches, textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les murs pleins ou les grilles sur murets sont autorisés.
- Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- En bordure de la Route Départementale, les clôtures seront composées d'un mur-bahut de 0,50 mètres maximum surmonté de grilles métalliques droites de couleur foncée
- Les murs de soutènement sont limités à 1.00 mètre de hauteur.

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

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

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

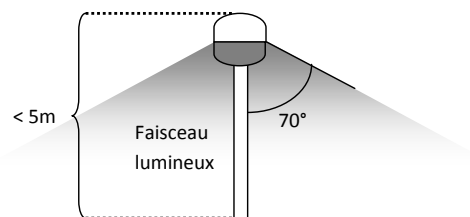
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages publics

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



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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont impérativement conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins :
 - **Pour les terrains situés de part et d'autres de la rue Jean Aicard : 50%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales, conformément à l'OAP.
 - **Pour les autres terrains de la zone Ud : 40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 50 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » impose des prescriptions réglementaires relatives aux espaces verts et à végétaliser.**

Article Ud.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

Article Ud.16 : Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d’opérations d’aménagement.

Zone **Ue**

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Ue représente la délimitation d'une zone dédiée aux activités médico-sociales.

Cette zone à vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs. »

Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - Les constructions à destination d'artisanat.
 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
 - Les constructions à destination de commerces.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - Les dépôts de matériaux.
 - Le camping hors des terrains aménagés.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attraction.

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue.1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
- Les constructions à destination d'habitat, et leurs annexes, sont autorisées à conditions qu'elles soient strictement nécessaires aux activités médico-sociales et liées à la zone : logements de fonction ou de gardiennage.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.

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

Accès

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

Voirie

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées, les rejets s'effectueront :
- Dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ; et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- Ou bien dans un ouvrage compensatoire correctement dimensionnée, adapté au projet et intégré harmonieusement à l'architecture du bâtiment et au paysage. L'ouvrage de compensation devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public. Il peut s'agir de :
 - cuves de récupération des eaux de pluies qui seront : soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ; soit enterrées
- techniques d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle correctement dimensionnées : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les cuves de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées ;
- dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article Ue.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette bande 5 mètres doit impérativement être plantée.

- Toutefois, ne sont pas soumis aux règles du présent article :
 - Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés dans la zone, et à condition que la plateforme au-dessus ait une largeur au moins égale à la hauteur du mur de soutènement.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - La restauration ou l'extension des constructions préexistantes.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à **4 mètres** des limites séparatives.
- Des implantations en limite séparative sont admises pour les constructions jumelées par leurs annexes.

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

- La distance de tout point de la façade d'une construction, balcon compris, à la façade d'une autre construction située sur le même terrain, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises :
 - Pour les constructions et ouvrages des services publics.
 - Pour les travaux d'entretien et de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées. Dans ce cas, l'implantation de la construction existante doit être respectée.
 - A l'intérieur des opérations présentant un intérêt évident de composition urbaine et architecturale.

Article Ue.9 : Emprise au sol des constructions

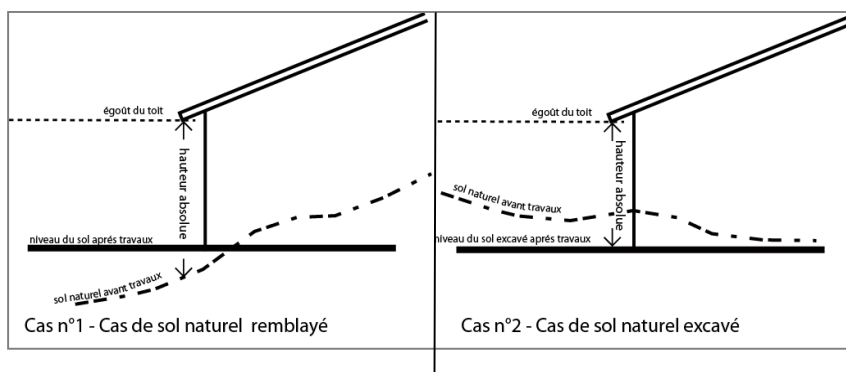
- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **60%** de la surface de l'unité foncière.
- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **30%** de la surface de plancher est autorisée.

Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

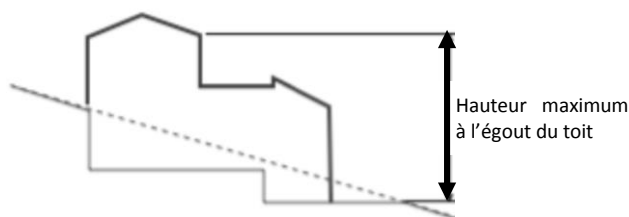
- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.
- Par sol il faut considérer :
 - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou vois d'accès.
 - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les deux cas de sol naturel remblayé et excavé :



- Au-dessus du plan incliné, en cas de toiture pentue, ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminées, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'un mètre de haut et qu'ils soient masquées et non visibles depuis les espaces publics.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction en toiture multiple sur un terrain en pente :



Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **12 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
 - les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Par leur aspect, les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Dispositions particulières

Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie.

Volumes et façades

- Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné.

Toitures

- Elles doivent correspondre à la nature des bâtiments et des activités.
- 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.

Clôture

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1.80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés.
- Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les clôtures en bordure des voies publiques devront être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation et la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

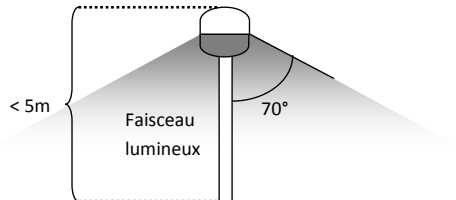
- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés.
- Le pétitionnaire recherchera une intégration architecturale : en toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc.,

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie

- Les coffrets techniques et blocs de climatisation sont autorisés.
- Le pétitionnaire recherchera une intégration architecturale : dans l'épaisseur des murs, masqués par une grille, masqué par un dispositif architectural l'intégrant en façade...

Éclairages publics

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



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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **30%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 50 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ue.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

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

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

Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

Zone **1AU**

Caractère des zones 1AU

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

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUa** : espace voué à recevoir l'extension future du quartier des Moulins.
- **1AUb** : espace voués à recevoir l'extension future du quartier de Godissard Est. »

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » imposent des prescriptions réglementaires relatives aux formes urbaines à respecter.

Article 1AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - Les dépôts de matériaux.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers, les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction, à l'exception de la zone 1AUb.

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

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

- Pour l'ensemble de la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
 - Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
 - Les travaux confortatifs et l'extension limitée à **20m²** de surface de plancher des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) à destination d'habitation.
 - Les annexes à l'habitation, limitées à **60 m²** d'emprises cumulées (hors piscine, lesquelles sont limitées à **50 m²**).
 - Pour tout projet d'au moins **5 logements** : au moins **20%** des logements devront être à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).
- L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones devra respecter les conditions suivantes :
 - **Conditions à respecter pour ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUa :**
 - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique à la zone 1AUa « Les Moulins » devra être respectée.
 - La réalisation des équipements prévus en Emplacements Réservés (n°33, 34 et 36) devra être effectuée.
 - **Conditions à respecter pour ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUb :**
 - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique à la zone 1AUb « Godissard » devra être respectée.
 - L'urbanisation s'effectuera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
 - La réalisation des équipements prévus en Emplacements Réservés (n°21 et n°41) devra être effectuée.

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

Accès

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

Voirie

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

 **L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » identifient des cheminements piétons à conserver ou à créer et les profils de voie à respecter.**

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

Eau potable

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

Assainissement

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

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- La collecte des eaux de pluie en surplomb des voies publiques est obligatoire.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées, les rejets s'effectueront :
 - Dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ; et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
 - Ou bien dans un ouvrage compensatoire correctement dimensionnée, adapté au projet et intégré harmonieusement à l'architecture du bâtiment et au paysage. L'ouvrage de compensation devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public. Il peut s'agir de :
 - cuves de récupération des eaux de pluies qui seront : soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ; soit enterrées
 - techniques d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle correctement dimensionnées : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon... ;

Eaux de piscines

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

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les cuves de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées ;
 - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- 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 1AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa et 1AUb devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette bande de 5 m doit impérativement être plantée.
- Pour l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées), une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée. Cette bande de 5 m doit impérativement être plantée.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.
- Une implantation différente peut être admise :
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
 - Pour les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés dans la zone, et à condition que la plateforme au-dessus ait une largeur au moins égale à la hauteur du mur de soutènement.

 L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » identifient les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa et 1AUb devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
- **En secteur 1AUa** : Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de **5 mètres**.
- **En secteur 1AUb** : Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de **4 mètres**.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **4 mètres** de l'axe des cours d'eau ou talweg.
- Toutefois sont autorisées :
 - Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives, à condition de ne pas dépasser **2,50 mètres** de hauteur.
 - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
-

 L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » identifient les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.

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

- **En secteur 1AUa** : La distance minimale entre deux bâtiments doit être égale au double de la hauteur de la construction la plus haute. Conformément à l'OAP « les Moulins ».
- **En secteur 1AUb** : La distance minimale entre deux bâtiments doit être égale à 1,5 fois la hauteur de la construction la plus haute. Conformément à l'OAP « Godissard ».

L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » identifient les principes d'aménagement à respecter tels que les emprises maximales de constructions et les alignements.

Article 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa et 1AUb devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) dépassant les pourcentages fixés ci-avant, une extension de 20% de la superficie de plancher est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs n'est pas règlementée.

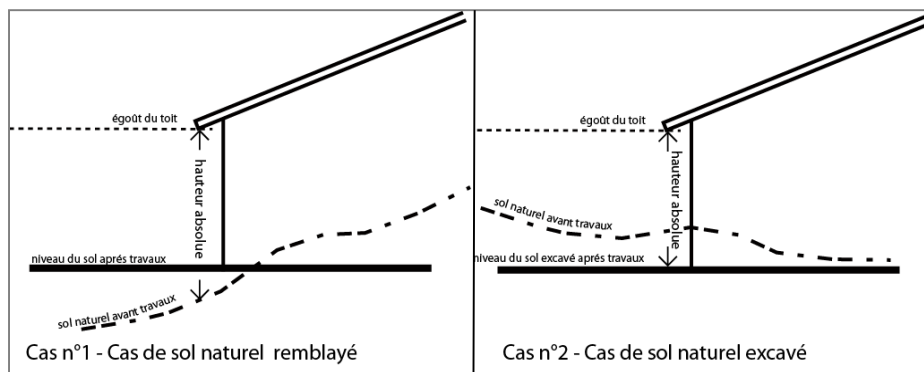
L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » imposent des prescriptions réglementaires relatives aux formes urbaines à respecter.

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

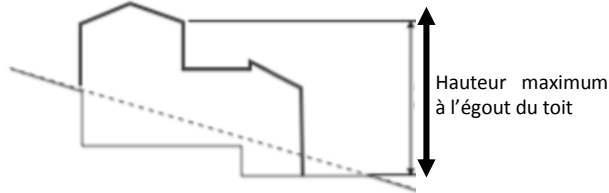
- La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.
- Par sol il faut considérer :
 - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voies d'accès.
 - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les deux cas de sol naturel remblayé et excavé :



- Au-dessus du plan incliné, en cas de toiture pentue, ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminées, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'un mètre de haut et qu'ils soient masqués et non visibles depuis les espaces publics.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction en toiture multiple sur un terrain en pente : La hauteur est mesurée verticalement depuis le terrain excavé en pied de façade aval, jusqu'à l'égout ou l'acrotère le plus élevé.



Hauteur absolue

- Sauf indication contraire inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ;
 - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

☞ L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » précisent la règle de hauteur.

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

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dispositions particulières

Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches, textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les murs pleins ou les grilles sur murets sont autorisés.
- Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.

- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs de soutènement sont limités à 1,00 mètre de hauteur.

Inscriptions publicitaires et enseignes

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

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

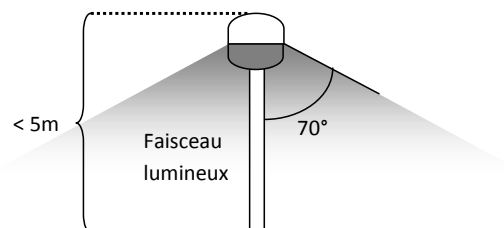
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages publics

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



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

- Les dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être respectées.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont impérativement conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- **En secteur 1AUB (Godissard)** : à minima, 50% des places de stationnement doivent être réalisés au sein des futurs bâtiments.

 L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » identifient les principes d'aménagement à respecter.

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

- En zone 1AU : pour toute nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **50% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces peuvent accueillir des jardins publics, du stationnement favorisant l'infiltration des eaux de pluie ...
- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

 L'OAP « entrée ouest et quartier de Godissard » et l'OAP « les Moulins » identifient les principes d'aménagement à respecter.

Article 1AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 1AU.15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.
- La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter au moins 10 %
- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone **2AU**

Caractère de la zone

La zone 2AU représente la délimitation de zones situées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine, à équiper.

Aujourd'hui, ces zones d'urbanisation future sont considérées comme **strictes** dans la mesure où les voies et les réseaux existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme effectuée après réalisation des équipements, et/ou après la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 2AU comporte **les secteurs** suivants :

Extraits du
rapport de
présentation :

2AUa, située aux Grès, au Vallon de Marin, Le Moulin, à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera après la réalisation de travaux d'aménagement, et, dans les espaces de sensibilités « notable » et « majeure » du Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann, après réalisation d'une prospection naturaliste préalable, validée par le syndicat mixte du Massif des Maures et selon les modalités de prospections définies dans le document n°4-1-2 du PLU, article 16 ;

2AUb, située à Godissard ouest, à vocation mixte : d'habitat, d'économie et équipements publics. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera après la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2AUc, située aux Mourats, quartiers résidentiels. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera après la réalisation d'équipements de protection incendie, d'aires de retournement, de gestion du pluvial, d'études sur le ruissellement, et, dans les espaces de sensibilités « notable » et « majeure » du Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann, après réalisation d'une prospection naturaliste préalable, validée par le syndicat mixte du Massif des Maures et selon les modalités de prospections définies dans le document n°4-1-2 du PLU, article 16

2AUd, située à l'entrée du village ouest, à vocation d'équipements publics et d'activités artisanales. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera après la réalisation de travaux d'aménagement.

Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

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

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUa, 2AUb, 2AUc et 2AUd, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

- Les travaux confortatifs et l'extension limitée à **20m²** de surface de plancher des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) à destination d'habitation.
- Les annexes à l'habitation, limitées à **60 m²** d'emprises cumulées (hors piscine, lesquelles sont limitées à **50 m²**).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Les clôtures hydrauliquement perméables.
- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

Article 2AU.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- **En zone 2AUa**, l'extension des constructions existantes autorisée à l'article 2AU 2 devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul doit impérativement être planté.
- **En zone 2AUb** : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb devra respecter les futures orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors de la modification/révision du PLU.

- **En zone 2AUc**, l'extension des constructions existantes autorisée à l'article 2AU 2 devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul doit impérativement être planté.
- **En zone 2AUd** : les futures constructions devront respecter les futures orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors de la modification/révision du PLU.

Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En zone 2AUa**, l'extension des constructions existantes autorisée à l'article 2AU 2 devra respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- **En zone 2AUb** : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb devra respecter les futures orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors de la modification/révision du PLU.
- **En zone 2AUc**, l'extension des constructions existantes autorisée à l'article 2AU 2 devra respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- **En zone 2AUd** : les futures constructions devront respecter les futures orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors de la modification/révision du PLU.

Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU.10 : Hauteur maximale des constructions

- Les hauteurs maximales des constructions autorisées à l'article 2AU.2 ne pourront pas dépasser **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumises à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs;
 - les reconstructions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article 2AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1.80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches, textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Les murs pleins ou les grilles sur murets sont interdits s'ils ne comportent pas de passage à faune permettant le déplacement de la petite faune et en particulier les Tortues d'Hermann.
- Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique) et de la petite faune.
- En bordure de la Route Départementale, les clôtures seront composées d'un mur-bahut de 0,50 mètres maximum surmonté de grilles métalliques droites de couleur foncée.
- Les clôtures constituées de haies vives sont plantées d'au moins deux espèces locales
- **En zone 2AUc**, les murs de soutènement sont limités à 1,00 mètre de hauteur.

Inscriptions publicitaires et enseignes

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

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

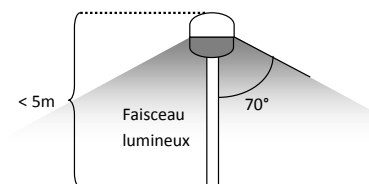
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages publics

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



- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de **5 mètres**.
- Pour l'éclairage privé, Il est conseillé de limiter l'éclairage extérieur tant en durée, qu'en intensité (par exemple recours à des détecteurs de mouvement).

- il est préconisé d'utiliser des ampoules à faible intensité avec des lampadaires à déflecteur renvoyant 100% de la lumière au sol et avec des verres plats. Les ampoules au sodium, attirent moins les insectes que l'éclairage classique à vapeur de mercure (production d'UV).

Article 2AU.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU.13: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies ne doivent pas être mono spécifiques.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des aménagements doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Les **haies** utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins **2 espèces végétales** locales
- Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes et des biens, les **arbres feuillus sénescents, les boisements matures et les chablis** sont maintenus sur site.
- Les aménagements extérieurs des abords des constructions doivent favoriser le maintien ou **l'installation d'une faune et d'une flore diversifiée** par le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre, la création ou le maintien d'habitats de substitution pour les insectes et la petite faune, tels que pierriers (tas de pierres), murets de pierres sèches, « hôtels à insectes », nichoirs
- Les espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés.
- Les techniques de débroussaillage utilisées seront préférentiellement non mécaniques. Un calendrier de travaux **doit être impérativement respecté** afin d'éviter de porter atteinte aux Tortues d'Hermann en déplacement : du 15 novembre au 15 mars et du 1er juillet au 31 Aout sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ 30cm du sol.
- Les opérations d'entretien des arbres et arbustes, haies, bosquets devront préférentiellement être réalisées aux mêmes dates.

Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 2AU.15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas règlementé.

Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Zone **A**

Caractère de la zone

« La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte plusieurs secteurs agricoles :

Extraits du rapport de présentation :

- **Secteurs Af** : qui délimitent les secteurs de reconquête agricole, boisés et à défricher pour une mise en culture.
- **Secteurs Ac** : qui délimitent les châtaigneraies.

La zone A comporte également des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- **Secteurs At1 et At2** : qui délimitent des secteurs voués à l'accueil touristique.

L'OAP « La Rode » impose des prescriptions réglementaires relatives au STECAL At2. »

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'abris pour animaux (chevaux...) est strictement interdite en zone A potentiellement inondable (identifié au document graphique).

Dans le secteur Af :

Toute construction est interdite à l'exception des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires et indispensable à la production agricole.

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

Dispositions générales :

Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent être strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, le drainage, l'assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdites.

Pour mémoire : D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée en vigueur.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau², à partir du sommet des berges est obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le

² Cours d'eau : traits pleins ou pointillés des cartes IGN récentes au 1 /25 000

cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée, pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démolit est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du code de l'urbanisme). Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.

Article A.2.1 : Dans les secteurs de la zone A potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques:

En zone B1 de risque faible, « bleue » sur le zonage du PLU :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées suivantes :

- Ne pas créer ou aménager de sous-sols ;
- Mettre en place une zone refuge (voir définition dans le lexique, annexes du Règlement, document 4-1-2 du PLU) ;
- Surélever à 2,50 mètres, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les locaux de sommeil ;
- Mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction ;
- Assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue ;
- Empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue ;
- Rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (voir définition dans le lexique «transparence hydraulique » annexes du Règlement, document 4-1-2 du PLU) ;
- Mettre en sécurité les bâtiments existants.

En zone B2, R1 et R2 de risques élevés, forts et très forts, « rouge » sur le zonage du PLU :

La constructibilité n'est pas autorisée, sauf pour :

- Les infrastructures d'intérêt public et les emplacements réservés portés aux documents graphiques du PLU ;
- Les constructions existantes où seules seront autorisées les surélévations, les zones de refuges et les annexes à l'habitation, dans le respect des autres règles de la zone et si le terrain n'offre pas d'autres possibilités d'implantation.

Article A.2.2 : Dans la zone A :

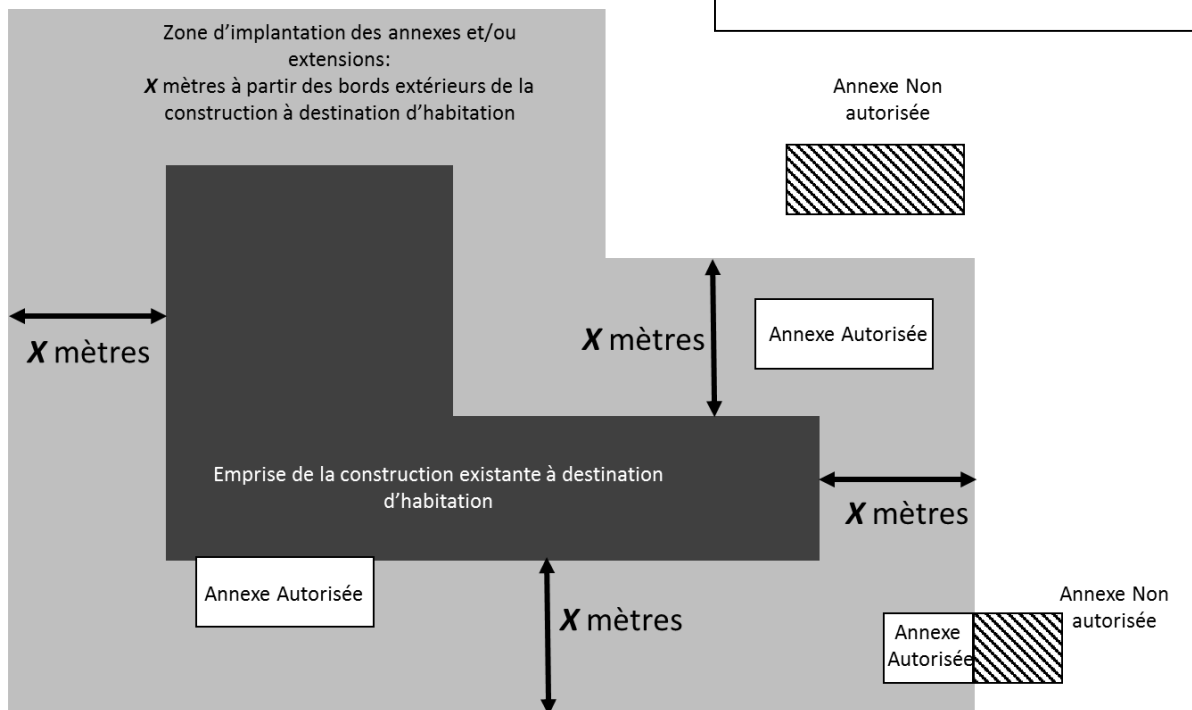
- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe au règlement) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitations ou du bâtiment principal :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural.
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes, garages, piscines ...), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une superficie de plancher maximale de **150 m²** (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés ;
- A condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'acte de production agricole :
 - l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
 - Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
 - Cette activité ne devra être exercée et implantée que sur l'unité foncière de l'exploitation et à proximité du siège d'exploitation existant.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
 - les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Conditions accordées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées, à usage d'habitation, non liées et non nécessaires à l'activité agricole :
 - Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, non liés à une exploitation agricole, peuvent faire l'objet d'une extension limitée, à la triple condition :
 - Que la surface de plancher minimale de l'habitation régulièrement édifiée soit de 50 m².
 - Que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à **30%** de la surface de plancher,
 - et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **150 m²**.
 - Les annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
 - Les extensions autorisées et les annexes, limitées à **60 m²** d'emprises cumulées (hors piscine, lesquelles sont limitées à **50 m²**), doivent être intégralement implantées dans une zone

d'implantation de **30 m** à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation comme illustré sur le schéma concept ci-après.

⇒ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

⇒ **Schéma concept de la zone d'implantation :**



- Est également admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Article A.2.3 : Dans le secteur Af :

- Seuls sont autorisés :
 - Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'activité agricole autorisée en zone Af.
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Article A.2.4 : Dans le secteur Ac :

- Seuls sont autorisés :
 - L'entretien et le débroussaillage des châtaigneraies.

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

Article A.2.5 : Dans le STECAL At1 :

- Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limité At1, sont autorisés :
- L'extension limitée à **30%** des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées) nécessaires à l'activité touristique et de restauration, sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **300 m²**.
- Le projet de d'extension de l'activité de restauration pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières) s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou lié à la sécurité routière ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les annexes (garages, piscines ...) sont autorisées dans la limite de 50 m² dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Article A.2.6 : Dans le STECAL At2 :

- Le STECAL At2 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet de développement touristique de La Rode. **Toute occupation et utilisation du sol devra respecter l'OAP de La Rode.**
- Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limité At2, sont autorisés :
- Les changements de destination, les extensions et les constructions nécessaires à l'activité touristique, de restauration, à l'hébergement hôtelier, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et aux activités de centre de congrès ou d'exposition.
- Les changements de destination, les extensions et les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et équestres.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées (anciens chaix, bastide, maison...) est autorisé dès lors que ce changement ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières) s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque inondation ou lié à la sécurité routière ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les annexes (garages, piscines ...) sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites.
- La superficie de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du projet est plafonnée à **5'000 m²**.

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

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

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

Eau potable

- 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 AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental ; un arrêté préfectoral portant dérogation règlement sanitaire départemental est nécessaire pour les logements collectifs.

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux de piscines

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

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les cuves de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées ;
 - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Voies

- les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :
 - **15 mètres** par rapport à l'alignement de la RD.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs, ni aux bâtiments d'exploitations agricoles.
 - **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.
- Pour l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées), ou la création d'annexes, une marge minimale de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
- Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** minimum par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** minimum par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Cours d'eau³

- Toute utilisation et occupation du sol doit laisser libre la circulation de l'eau et conserver les cours d'eau dans un bon état d'entretien afin que le réseau d'acheminement dans les parcelles ne soit pas interrompu. Les berges des cours d'eau sur l'ensemble du territoire doivent être rendues accessibles pour les travaux d'entretien.
- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau;

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées), jumelées ou en bandes.
 - La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de minimum **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions, après sinistre, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et régulièrement édifiée, sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées, à la date d'approbation du PLU.

³ Cours d'eau : traits pleins ou pointillés des cartes IGN récentes au 1 /25 000

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

- L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à **4 mètres** des bâtiments techniques existants.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

- Les constructions à destination d'habitat autorisées à l'article A.2 ne peuvent dépasser une emprise au sol maximale de **150 m²**.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation, sont autorisées dans la limite de **30%** de l'emprise préexistante à la date d'approbation du PLU.
- **Pour les STECAL At1 et At2** se référer aux articles « A.2.5 » et « A.2.6 ».

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions 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.
- Les annexes autorisées à l'article A.2 sont limitées à **3 mètres** à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs;
 - les reconstructions et restaurations de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
 - Les travaux liés aux changements de destination.
- **Pour les STECAL At1 et At2** : la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Dispositions particulières

Clôtures

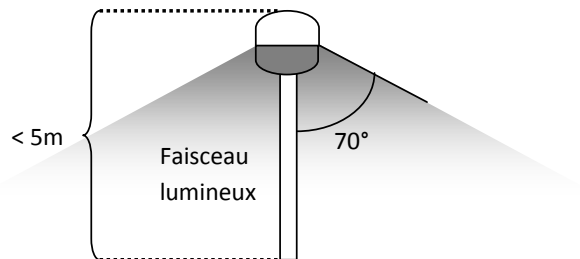
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1.80 mètres**.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.
- Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies privées ou publiques.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) et le déplacement de la petite faune.
- Elles peuvent être constituées d'un grillage à mailles larges, (15 cm x 15 cm).
- Les murs bahuts sont autorisés s'ils comportent des « passages à faune » à intervalle régulier d'une taille minimale 15 cm x 15cm.
- Elles peuvent être doublées d'une haie vive non mono spécifique, comportant des espèces locales (liste des espèces à favoriser et proscrites en annexe).
- Les brises vues sont proscrits.
- Les clôtures devront être implantées en retrait des fossés et cours d'eau afin de permettre leur entretien.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Le petit éolien nécessaire aux besoins domestiques est autorisé sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Éclairages publics

- Afin de lutter contre les nuisances lumineuses défavorables à la protection de la biodiversité, les nouveaux éclairages publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de **5 mètres**.
- Pour l'éclairage privé, Il est conseillé de limiter l'éclairage extérieur tant en durée, qu'en intensité (par exemple recours à des détecteurs de mouvement).
- il est préconisé d'utiliser des ampoules à faible intensité avec des lampadaires à déflecteur renvoyant 100% de la lumière au sol et avec des verres plats. Les ampoules au sodium, attirent moins les insectes que l'éclairage classique à vapeur de mercure (production d'UV).



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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Voir l'article 22 des dispositions générales du présent règlement.
- Les éventuelles plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies ne doivent pas être mono spécifiques.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics et doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les espaces imperméabilisés (terrasses, esplanades...) doivent être situés autour des bâtiments principaux et doivent comporter des dispositifs favorisant l'écoulement du pluvial.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article A.14: Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

N

Zone **N**

Caractère de la zone

« La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R151-24 du CU) :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- **soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.**

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.

**Extraits du
rapport de
présentation :**

La zone N est impactée par le risque inondation. Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement du PLU, au sein de cette partie écrite du règlement ainsi que sur la partie graphique (plans de zonages) auxquels il conviendra de se reporter.

La zone N comporte des secteurs naturels inconstructibles :

- **Secteurs Nco**: qui délimitent les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

La zone N comporte également des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- **Secteur Ns** : qui délimite les espaces dédiés aux activités ludiques, sportives et de stationnement (aire de camping-car...) ;
- **Secteur Nj** : qui délimite les espaces et jardins publics »

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone N

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - **Toutes nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées sous conditions, à l'article N2.**
- Mais aussi :
 - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - Le camping hors des terrains aménagés.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de matériaux.
 - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attraction.
 - L'extraction de terre.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ns, Nj :

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N.2.

Dans les secteurs Nco :

- Les affouillements, exhaussements de sol et remblais sont interdits sauf s'ils sont directement liés à des équipements publics ou en lien avec la protection contre les risques naturels.

Dans les secteurs de la zone N potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques: TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION EST INTERDITE, y compris les abris pour animaux.

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

Dispositions générales :

Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent être strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, le drainage, l'assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdites.

Pour mémoire : D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée en vigueur.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité

publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée, pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du code de l'urbanisme). Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.

<i>Dans les secteurs de la zone N potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques:</i>

En zone B1 de risque faible, « bleue » sur le zonage du PLU :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées suivantes :

- Ne pas créer ou aménager de sous-sols ;
- Mettre en place une zone refuge (voir définition dans le lexique, annexes du Règlement, document 4-1-2 du PLU) ;
- Surélever à 2,50 mètres, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les locaux de sommeil ;
- Mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction ;
- Assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue ;
- Empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue ;
- Rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (voir définition dans le lexique «transparence hydraulique » annexes du Règlement, document 4-1-2 du PLU) ;
- Mettre en sécurité les bâtiments existants.

En zone B2, R1 et R2 de risques élevés, forts et très forts, « rouge » sur le zonage du PLU :

La constructibilité n'est pas autorisée, sauf pour :

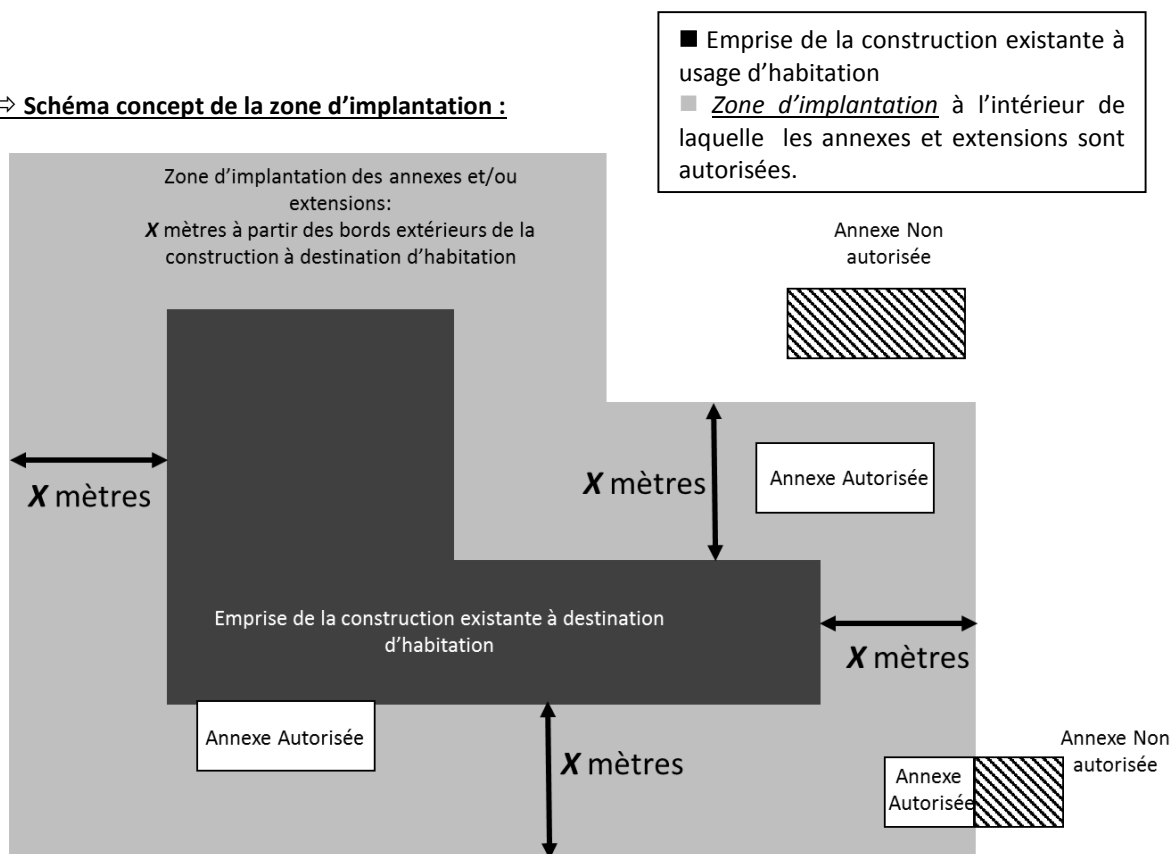
- Les infrastructures d'intérêt public et les emplacements réservés portés aux documents graphiques du PLU ;
- Les constructions existantes où seules seront autorisées les surélévations, les zones de refuges et les annexes à l'habitation, dans le respect des autres règles de la zone et si le terrain n'offre pas d'autres possibilités d'implantation.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

Dans la zone N

- Les bâtiments ou installations nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.
- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiés) peuvent faire l'objet d'extension limitée à condition que : la surface de plancher minimale de l'habitation régulièrement édifiée soit de 50 m² ; que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à **30%** de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **150 m²**. Les annexes sont limitées à **60 m²** (hors piscines, lesquelles sont limitées à **50 m²**) sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites.
- Les annexes autorisées et les extensions doivent être **intégralement implantées** dans une zone d'implantation de **30 m** autour de la construction à destination d'habitation comme illustré sur le schéma ci-après « zone d'implantation ».
- Les adaptations mineures sont tolérées en cas d'impossibilités techniques démontrées (topographie, restanque....)

⇒ **Schéma concept de la zone d'implantation :**



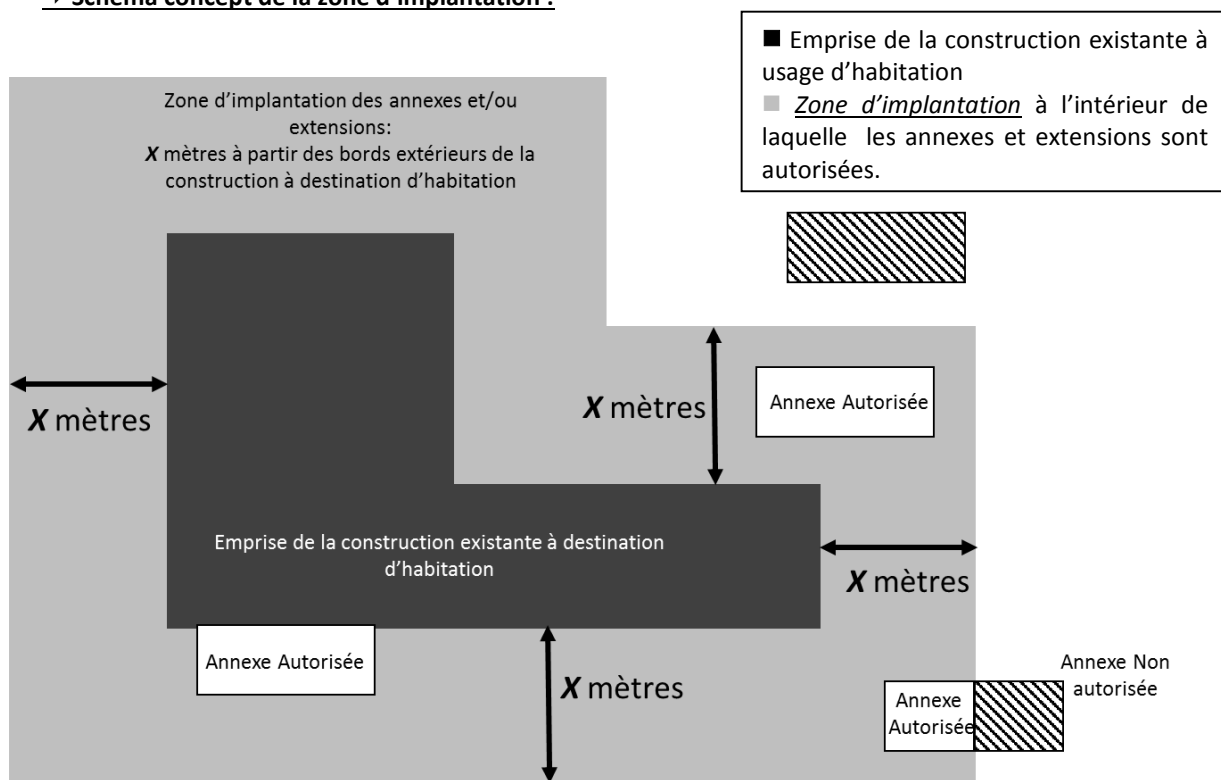
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les dispositions des articles suivants : 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires au besoin de l'exploitation telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. *annexes au règlement*).

Dans les secteurs Nco :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension limitée à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à **30%** de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **150 m²**. Les annexes sont limitées à **60 m²** (hors piscines, lesquelles sont limitées à **50 m²**) sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites.
- Les annexes autorisées et les extensions doivent être **intégralement implantées** dans une zone d'implantation de **20 m** autour de la construction à destination d'habitation comme illustré sur le schéma ci-après.
- Les adaptations mineures sont tolérées en cas d'impossibilités techniques démontrées (topographie, restanque....).

⇒ Schéma concept de la zone d'implantation :



- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- Les dispositions des articles suivants : 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. *annexes au règlement*).

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ns :

- Dans le secteur d'équipements publics et de loisirs sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de loisirs et notamment :
 - les installations légères d'intérêt collectif ;
 - les aires de jeux ou de loisirs ;
 - les terrains de sports et leurs annexes : vestiaires, gradins ... ;
 - l'entretien et la restauration des installations sportives existantes ;
 - les aires naturelles de stationnement liées à l'accueil du public ;
 - les aires naturelles d'accueil de camping-car ;
 - les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales ;

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nj :

- Dans les secteurs de « jardins publics », sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et notamment :
 - Les équipements publics ;
 - les aires de jeux ou de loisirs ;
 - l'entretien et la restauration des installations existantes (centre aéré) ;
 - les aires paysagères de stationnement liées à l'accueil du public sur le site et comprenant le traitement des eaux pluviales ;
 - les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales ;
 - le camping communal.

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

Accès

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

Voirie

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

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

Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
 - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N.2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **25 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs.
- En dehors des axes départementaux, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.
 - **5 mètres** de l'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
 - **5 mètres** de l'axe des cours d'eau.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives et à au moins **5 mètres** de l'axe des cours d'eau
- Toutefois sont autorisées :
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiée, sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées.
- Les annexes doivent, sauf impératif ou impossibilité d'ordre technique, être implantées en contiguïté, ou dans le périmètre immédiat des bâtiments principaux, en respectant alors une distance minimale de **4 mètres**.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Pour les annexes, la hauteur maximale est de **2,50 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, ainsi que les reconstructions de bâtiments existants.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

■ Clôtures

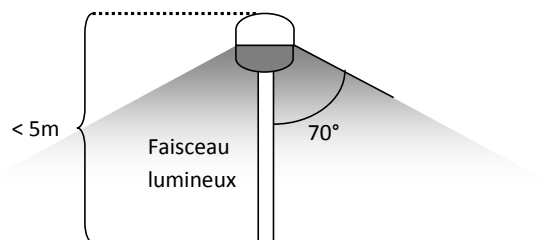
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1.80 mètres**.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.
- Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies privées ou publiques.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) et le déplacement de la petite faune.
- Elles peuvent être constituées d'un grillage à mailles larges, de minimum 15 cm x 15 cm.
- Les murs bahuts sont autorisés s'ils comportent des « passages à faune » à intervalle régulier d'une taille minimale 15 cm x 15cm.
- Elles peuvent être doublées d'une haie vive non mono spécifique, comportant des espèces locales (liste des espèces à favoriser et proscrites en annexe).
- Les brises vues sont proscrits.
- Les clôtures devront être implantées en retrait des fossés et cours d'eau afin de permettre leur entretien.

Règle des clôtures dans les secteurs Nco

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1.80 mètres**.
- Les portails seront implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.
- Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies privées ou publiques.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) et le déplacement de la petite faune, en conséquences les murs et murs bahuts sont interdits.
- Les haies végétales et bocagères sont à favoriser.
- Elles sont constituées de haies vives non mono spécifiques, composées d'espèces locales (liste des espèces proscrites en annexe).
- Elles peuvent être doublées d'un grillage uniquement si un espace de minimum 30 cm entre le sol et la clôture est maintenu.
- Les clôtures devront être implantées en retrait des fossés et cours d'eau afin de permettre leur entretien.

■ Éclairages

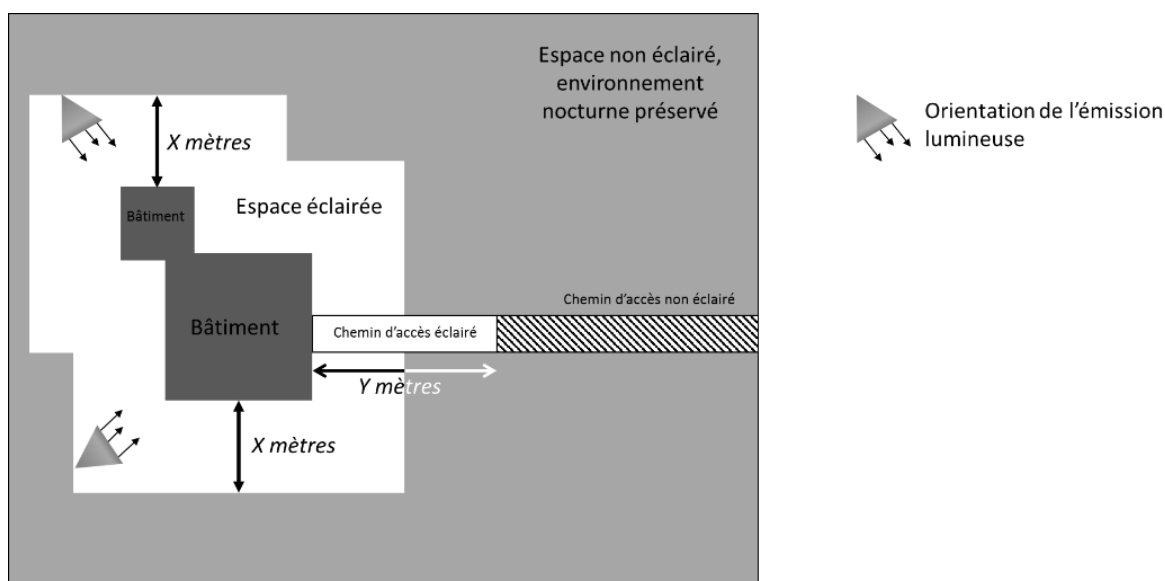
- Afin de lutter contre les nuisances lumineuses défavorables à la protection de la biodiversité, les nouveaux éclairages publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale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



Règle de l'éclairage dans les secteurs Nco

- 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 sont à privilégier.
- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale.
- 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.
- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est de 3 mètres.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.
- 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 mètres 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 mètres à partir du bâtiment.

Schéma concept (zone d'éclairage) :



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

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- 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.

Dans les secteurs Ns et Nj :

- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

- Voir l'article 22 des dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 50 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des aménagements doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum **5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée, pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans les secteurs Nco :

- Les **haies** utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins **3 espèces végétales** locales dont au moins une au feuillage persistant.
- Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes et des biens, les **arbres feuillus sénescents, les boisements matures et les chablis** sont maintenus sur site.
- Les aménagements extérieurs des constructions doivent favoriser le maintien ou **l'installation d'une faune et d'une flore diversifiée** par le maintien d'espaces végétalisés de pleine

terre, la création ou le maintien d'habitats de substitution pour les insectes et la petite faune, tels que pierriers (tas de pierres), murets de pierres sèches, « hôtels à insectes », nichoirs

- Au moins **50 % des espaces libres** de construction situés dans un rayon de 15 mètres, calculé à partir des bords extérieurs des bâtiments à destination d'habitation, doit être non imperméabilisée et végétalisée.
- Les autres espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.
- Le défrichement est interdit dans les zones de sensibilité « notable » et « majeure » du Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann, voir annexes du règlement, document n°4-1-2 du PLU, article 16. Il est autorisé en zone de sensibilité « faible à modérée » à la triple condition :
 - D'être inférieur à 500m² de superficie ;
 - Qu'une prospection naturaliste préalable ait été effectuée, validée par le syndicat mixte du Massif des Maures et selon les modalités de prospections définies dans le document n°4-1-2 du PLU, article 16 ;
 - De conserver les arbres sénescents.
- Les techniques de débroussaillage utilisées seront non mécaniques. Il est recommandé de gérer les espaces boisés préférentiellement par du pastoralisme. Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux Tortues d'Hermann en déplacement : du 15 novembre au 15 mars et du 1er juillet au 31 Aout sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ 30cm du sol.
- Les opérations d'entretien des arbres et arbustes, haies, bosquets devront être réalisées aux mêmes dates.

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Zone **Npv**

Caractère de la zone

Extraits du rapport de présentation :

« La zone Npv représente la délimitation des espaces ayant pour vocation d'accueillir des parcs photovoltaïques

Il s'agit d'une zone strictement réservée à l'implantation de parcs photovoltaïques destinés à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire.»

Article Npv.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les installations et constructions de toute nature strictement liées et nécessaires à l'exploitation de parcs photovoltaïques ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et constructions indispensables aux parcs photovoltaïques.
- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (*cf. annexes au règlement*).

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

Accès

- Pour être constructible et / ou aménageable, le terrain doit comporter un accès à la voirie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent :
- Correspondre à la destination de l'installation ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les accès destinés à l'entrée et la sortie de véhicules doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des installations et constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et de protection civile.

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

- Les réseaux devront être enterrés.
- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Article Npv.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à **20 mètres** de l'alignement de la route départementale et en limite des autres voies existantes.

Article Npv.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et installations doivent s'implanter en limites séparatives ou avec un recul de **2 m** minimum des limites séparatives.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Npv.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Npv.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure :

- La hauteur des installations et des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé jusqu'à son point le plus haut.

Hauteur absolue :

- La hauteur des installations et des constructions ne peut excéder **5 mètres**.

Article Npv.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les bâtiments techniques pourront être habillés pour optimiser leur intégration paysagère.
- Les clôtures seront constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

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

- Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

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

- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les abords du parc doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Npv.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

*