

PLU approuvé le 03.10.2007

Modification n°1 du PLU approuvée le 14.09.2009

Modification n°2 du PLU approuvée le 24.02.2015

Modification n°3 du PLU approuvée le 11.01.2016

Révision n°1 du PLU prescrite le 17.09.2015

Révision n°1 du PLU arrêtée le

Révision n°1 du PLU approuvée le



## 5. REGLEMENT



# Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions introductives .....</b>	<b>5</b>
<b>Titre 2 : Dispositions générales .....</b>	<b>9</b>
<i>Chapitre DG1 : Rappel des règles générales applicables.....</i>	<i>11</i>
<i>Chapitre DG2 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones .....</i>	<i>13</i>
<i>Chapitre DG3 : Exposition aux risques et aux nuisances .....</i>	<i>23</i>
<i>Chapitre DG4 : Dispositions générales relatives au patrimoine et à l'environnement .....</i>	<i>27</i>
<b>Titre 4 : Dispositions particulières aux zones urbaines .....</b>	<b>33</b>
<i>Chapitre 1 : Zone UA .....</i>	<i>35</i>
<i>Chapitre 2 : Zone UB.....</i>	<i>43</i>
<i>Chapitre 3 : Zone UC.....</i>	<i>49</i>
<i>Chapitre 4 : Zone UE.....</i>	<i>57</i>
<i>Chapitre 5 : Zone UT.....</i>	<i>63</i>
<b>Titre 3 : Dispositions particulières aux zones à urbaniser .....</b>	<b>69</b>
<i>Chapitre 1 : Zone 1AU .....</i>	<i>71</i>
<i>Chapitre 2 : Zone 2AU .....</i>	<i>77</i>
<b>Titre 5 : Dispositions particulières aux zones agricoles.....</b>	<b>81</b>
<i>Chapitre 1 : Zone A.....</i>	<i>83</i>
<b>Titre 6 : Dispositions particulières aux zones naturelles.....</b>	<b>89</b>
<i>Chapitre 1 : Zone N.....</i>	<i>91</i>
<b>Titre 7 : Lexique .....</b>	<b>97</b>
<b>Titre 8 : Annexes.....</b>	<b>105</b>
<i>Annexe 1 : Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité.....</i>	<i>106</i>
<i>Annexe 2 : Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme .....</i>	<i>108</i>



# **Titre 1 : Dispositions introductives**



## ARTICLE DI 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal de Solliès-Toucas.

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Il définit les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations et réglementations.

## ARTICLE DI 2 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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

### 1. Les zones urbaines, dites zones U :

- la zone Urbaine du centre ancien **UA**, comprenant un secteur **UAh** identifiant le hameau de Valaury ;
- la zone Urbaine **UB** correspondant aux extensions denses du village, comprenant le secteur **UBa** ;
- la zone Urbaine **UC** correspondant aux extensions périphériques, décomposée en trois secteurs **UCa**, **UCb**, **UCc** et un sous-secteur **UCc-r** ;
- la zone Urbaine Economique **UE** accueillant des activités médicales et para-médicales ;
- la zone Urbaine d'équipements touristiques **UT** comprenant un secteur **UTc**.

### 2. Les zones à urbaniser, dites zones AU :

- la zone **1AU** à vocation résidentielle,
- la zone **2AU** à urbaniser à plus long terme.

### 3. Les zones agricoles, dites zones A :

- la zone **A** identifiant les espaces agricoles, comprenant les secteurs **Aa** et **Ap**, protégés pour leur intérêt paysager, ainsi qu'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Ac**.

### 4. Les zones naturelles, dites zones N :

- la zone **N** représentant les espaces naturels et à préserver, comprenant les secteurs **Ne** et **NL** et le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Nm**.

Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements réservés** destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics ;
- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les **protections patrimoniales et paysagères** au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Périmètres de Mixité Sociale et emplacements réservés de Mixité Sociale** ;
- les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation, géologique), pour information.



### **ARTICLE DI 3 – RAPPELS**

L'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 05/09/2007.



# **Titre 2 :**

# **Dispositions générales**



# Chapitre DG1 :

## Rappel des règles générales applicables

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

### ARTICLE DG1 1 - ADAPTATIONS

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

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

### ARTICLE DG1 2 – RÈGLES APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** recouvre :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé ;
- les établissements d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...);

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, réglementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ARTICLE DG1 3 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dispositions contraire du PLU ou d'un Plan de Prévention des Risques.

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.

### ARTICLE DG1 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

### ARTICLE DG1 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS SINISTRÉS

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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment a été détruit par un événement lié à un risque naturel de grande ampleur ;
- lorsque le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

### ARTICLE DG1 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCc-r.

# Chapitre DG2 :

## Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

### ARTICLE DG2 1 – RÈGLES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS (ARTICLES 1 À 3 DE CHAQUE ZONE)

#### 4.1- Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

##### Affouillements et exhaussements du sol

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

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

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- aux exhaussements liées à des opérations autorisées par le PPRi ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.

#### 4.2- Dispositions communes à l'article 3 : Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

a/ Périmètres de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)

##### **Périmètre de mixité sociale à 30% reporté sur les documents graphiques :**

**Dans l'ensemble des zones UA, UB, UC, 2AU et leurs secteurs**, excepté pour les terrains concernés par les emplacements réservés de mixité sociale définies au point suivant, pour tout programme de logements supérieur ou égal à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou créant 3 logements, il est exigé que soit affecté au minimum 50 % de surface de plancher à des logements locatifs sociaux.

##### **Périmètre de mixité sociale à 80% reporté sur les documents graphiques :**

**Dans la zone 1AU (La Font de Pouille)**, pour tout programme de logements, il est exigé que soit affecté au minimum 80 % des logements créés à des logements locatifs sociaux.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

b/ Emplacements réservés de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude. Le bénéficiaire est alors la commune.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés.

*Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale*

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie approximative
MS-01	L'Arbitelle	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	2 920 m <sup>2</sup>
MS-02	Avenue du 8 Mai 1945	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	3 330 m <sup>2</sup>
MS-03	Rue des écoles / avenue Jean Moulin	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	3 270 m <sup>2</sup>
MS-04	Les Faraches	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	5 750 m <sup>2</sup>
MS-05	Truebi	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	8 280 m <sup>2</sup>
MS-06	Les Lingoustes	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	3 960 m <sup>2</sup>
MS-07	Les Bas des Guirans	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	17 160 m <sup>2</sup>
MS-08	Rue des Vergers	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	1 570 m <sup>2</sup>
MS-09 (9a-9b)	Les Bendelets	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	1 130 m <sup>2</sup> 230 m <sup>2</sup>
MS-10	Village	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	1 840 m <sup>2</sup>
MS-11	La Garnière	Opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI	1 950 m <sup>2</sup>

## ARTICLE DG2 2 - RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (ARTICLES 4 À 7 DE CHAQUE ZONE)

### 2.1- Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

#### a/ Modalités d'application des règles de l'article 4-1 relatives à l'emprise au sol

##### Définition établie pour les zones urbaines et à urbaniser :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'emprise au sol réglementée à l'article 4 se calcule de la façon suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses de plain-pied dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couvertes, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...*

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavés autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débords de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...

Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement :

Dans les autres cas (autorisations d'urbanisme et les autres articles du règlement), l'emprise au sol est définie conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme.

b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais (dans les zones rouge et bleue du Plan de Prévention des Risque inondation, le point le plus bas de la façade peut être établi à la cote de la crue de référence),
- jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

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

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.

Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la maximale définie dans la zone ou le secteur.

Pour l'application de la règle de la hauteur, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 5 mètres.

La hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

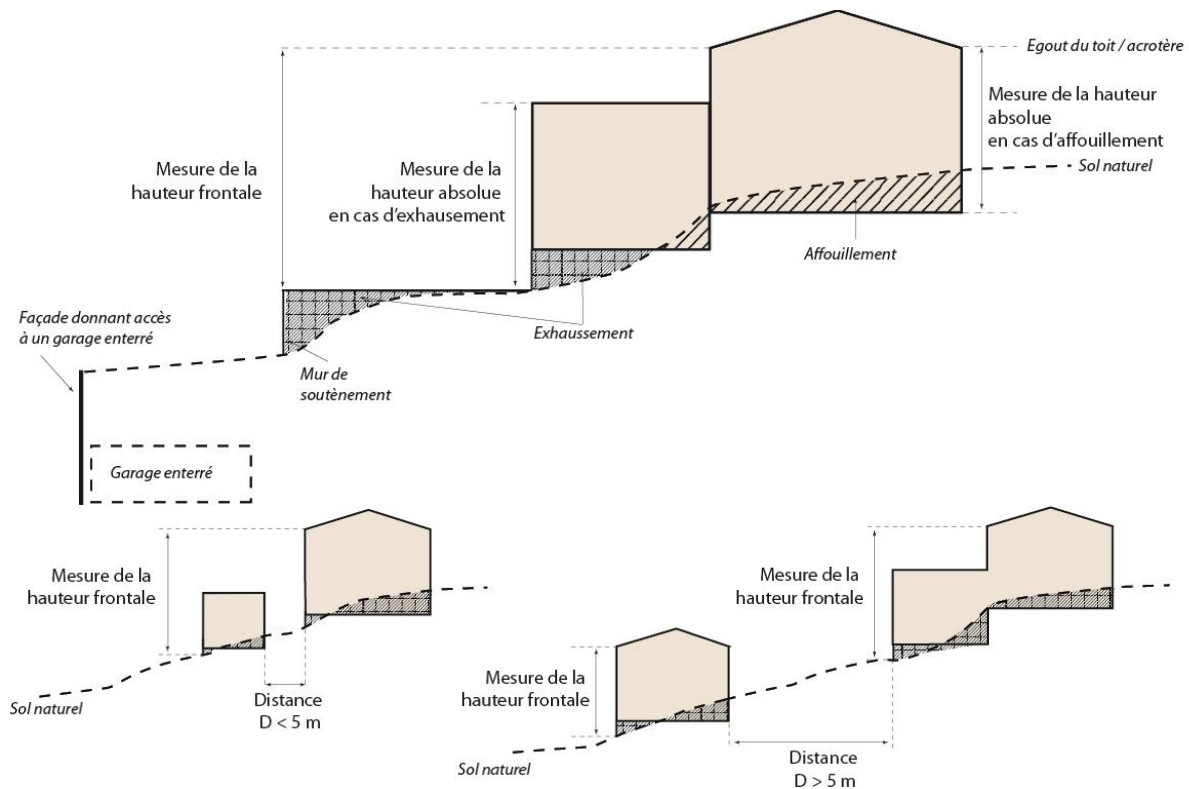


Illustration : Mesure de la hauteur



### Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture végétalisée peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation et/ou de végétalisation de la toiture.

c/ Modalités d'application des règles des articles 4-3 à 4-5 relatives à l'implantation (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété)

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

L'article 4-3 dans les dispositions particulières à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les reculs imposés le cas échéant par les règles fixées à l'Article 4-3 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses de plain-pied ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière

Les reculs imposés le cas échéant par les règles fixées aux articles 4-3 et 4-4 dans les dispositions particulières à chaque zone ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

## **2.2- Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### a/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### b/ Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions sont interdits. Aucune excavation ne pourra être réalisée afin de permettre la création d'ouvertures.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum. Le profil des terrains en restanques doit être respecté en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre) ; les bâtiments seront implanté en deux niveaux décalés. Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les talus doivent être traités en pente douce.

#### c/ Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

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

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé, gratté ou glacé), de teinte proche de la pierre naturelle, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

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

#### d/ Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). L'implantation en pied de façade sera privilégiée.

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles des voies et emprises publiques.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

### 2.3- Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### a/ Dispositions générales

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

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre 2).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces traités en restanques devront épouser la pente du terrain. Les murs seront séparés par des terrasses paysagées d'au moins 1,5 mètre de largeur.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

#### b/ Coefficient d'espaces verts de pleine terre : définition et modalités de calculs

Les espaces pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces verts en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement (exceptés dans les cas énumérés ci-dessous), des aménagements de voirie et des accès.

### 2.4- Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement

#### a/ Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

#### b/ Calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès la première décimale.

*Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher = 160/50 = 3,2 ; il est exigé 4 places de stationnement.*

#### c/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement

##### Stationnements des véhicules motorisés

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est, à titre indicatif, de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée de façon à ce que l'entrée et la sortie se fasse préférentiellement en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique.

##### Stationnements deux roues (vélos ou motocyclettes)

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

La surface d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE DG2 3 – RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (ARTICLES 8 ET 9 DE CHAQUE ZONE)

### 3.1- Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées

### a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

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

Dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les principes d'aménagement de voies et espaces publics à requalifier ou à créer (typologie, localisation...).

### b/ Desserte

Les voies de desserte doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un dispositif piétonnier aux abords des voies publiques et ouvertes à la circulation automobile.

### c/ Accès

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

La pente des accès ne peut excéder 5% sur une distance de 5 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques et 15 % au-delà.

### 3.2- Dispositions communes à l'article 9 de toutes les zones : Desserte par les réseaux

#### a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

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

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

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

#### c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zone, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux réglementations en vigueur, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public). L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Dans le périmètre de protection du forage de la Fontaine de Thon identifié sur les documents graphiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire ; tout dispositif d'assainissement non collectif est interdit.

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

Vidange des piscines : Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation des produits de traitement en l'absence de réseau pluvial.

#### d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

##### Dispositifs de valorisation des eaux pluviales

Sauf raisons techniques explicitement démontrées, la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales est exigée pour les nouveaux bâtiments à l'exclusion des annexes à l'habitation, qu'il soit pour un usage interne (à condition de mettre en place un réseau secondaire, séparé en tout point du réseau primaire d'adduction d'eau potable) ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation, réseau secondaire d'eau pour toilettes et lave-linge...).

##### Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies publiques.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à ses riverains et comprendre les dispositifs de sécurité et sanitaires adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

### *Dimensionnement*

La capacité de rétention (hors annexes à l'habitation) est calculée selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

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

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

### *Réalisation*

L'aménagement de rétention des eaux pluviales devra comporter :

- un système de collecte des eaux de pluie (gouttières, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...);
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, d'infiltration, ou d'épandage sur la parcelle ; la solution adoptée est liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

### *Déversement - Raccordement*

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit.

Le débit de fuite du réservoir de rétention qui est dirigé vers un système d'infiltration ou le réseau d'eaux pluviales ne peut dépasser un litre par seconde (1 l/s).

### *Voiries et espaces de stationnement*

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage/ déshuilage avant tout rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

La réalisation de puisards ou de dispositifs de rétention est obligatoire pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de voirie, espace public ou commun ou aire de stationnement imperméable.

### *e/ Dispositions relatives au raccordement électrique*

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

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





# Chapitre DG3 :

## Exposition aux risques et aux nuisances

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

### ARTICLE DG3 1 – RISQUE INONDATION – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRi)

Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée du Gapeau a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 novembre 2014. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend immédiatement opposables certaines dispositions du projet de PPRi sur la commune. L'arrêté préfectoral du 25 octobre 2017 proroge le délai d'application du PPRi sur la commune jusqu'au 26 mai 2019.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par les aléas faible, moyen et fort du PPRi. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et règles opposables.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRi s'appliquent. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

### ARTICLE DG3 2 – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN (PPRmt)

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles de mouvement de terrains, valant Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrains (PPRmt), a été institué, par arrêté préfectoral en date du 18 avril 1989, sur la commune de Solliès-Toucas.

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

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRmt s'appliquent. Le PPRmt constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

### ARTICLE DG3 3 – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRt)

Le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) du site militaire de Tourris a été institué par arrêté le 6 mars 2014.

Le PPRt constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRt s'appliquent.

### ARTICLE DG3 4 – ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Solliès-Toucas est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, plus du tiers de la commune est concerné par un aléa faible, hormis quelques terrains plus riches en argile (Piémont du Castella, Les Plâtrières, Les Lingoustes) où l'aléa est moyen.

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est demandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

### ARTICLE DG3 5 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Solliès-Toucas étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (niveau 2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	

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

### ARTICLE DG3 6 – ALÉA RUISSELLEMENT (EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS DU PPRI)

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

- 5 mètres des berges du Gapeau dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- 10 mètres des berges du Gapeau dans les zones agricoles et naturelles ;
- 5 mètres des rives des autres canaux et fossés dans toutes les zones.

Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex: réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la réglementation.

Les dispositions les plus restrictives entre celle énoncées ci-dessus et celles du PPRI s'appliquent.

### ARTICLE DG3 7 – RISQUE D'INCENDIE DE FORÊT

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers de Solliès-Toucas ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

Néanmoins, des **Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.  
Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

### **ARTICLE DG3 8 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES VOIES BRUYANTES**

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

LA RD 554, identifiée comme génératrice de nuisances sonores, est classée en catégorie 3.

Les secteurs affectés par cette voie bruyante correspondent à une emprise de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. A l'intérieur de ces secteurs, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs doivent être respectées.

L'arrêté préfectoral ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE DG3 9 – NUISANCES ISSUES DU TRAITEMENT DES DÉCHETS**

Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est mise en place dans la commune.

Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont édictées par la commune ou la Communauté de Communes.

A l'occasion de toute opération d'aménagement d'ensemble, dans les secteurs de ramassage en porte à porte, un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif ou un emplacement intégré à la clôture devra être créé. Les emplacements réservés aux containers devront être dimensionnés en fonction des besoins de la construction.



# Chapitre DG4 :

## Dispositions générales relatives au patrimoine et à l'environnement

### ARTICLE DG4 1 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

**Une zone de présomption de prescription archéologique a été définie à l'Est du village par arrêté préfectoral n°83131-2005 en date du 29 avril 2005.**

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) devront être transmis en outre aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13 617 Aix-en-Provence cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6).

En dehors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8). Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

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

Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont détaillées en annexe du présent règlement.

## ARTICLE DG4 2 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME



Le PLU figure les éléments de patrimoine bâti concernés sur le plan de zonage par une étoile et un numéro.



Le PLU identifie des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial sur le plan de zonage.



Le PLU figure les calades sur le plan de zonage par le figuré ci-contre.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

### 4.1- Règles générales

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiées ou situées dans un périmètre de trame urbaine protégée, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.

### 4.2- Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti et périmètres bâtis d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- A l'intérieur du périmètre bâti d'intérêt patrimonial, les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage dans lequel ils s'insèrent.
- Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine bâti et constructions situées à l'intérieur du périmètre bâti d'intérêt patrimonial doivent :
  - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - o assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Les lavoirs et fontaines doivent être conservés et restaurés en respectant leurs caractéristiques originelles. Leur comblement est interdit.

Les calades doivent être conservées en maintenant ou en restituant leurs caractéristiques originelles (empierrement).

**La liste du patrimoine bâti protégé de Solliès-Toucas figure en annexe du présent règlement.**

## ARTICLE DG4 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

### 3.1- Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

### 3.2- Restanques - Espaces agrestes / Espaces Verts Protégés



*Le PLU identifie des restanques et espaces agrestes à préserver et à mettre en valeur sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*



*Le PLU fait apparaître des espaces verts protégés sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*

Les restanques et espaces agrestes doivent être entretenus et peuvent être plantés en préservant l'ambiance paysagère (culture, verger, oliveraie...). Les murs des restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.

Les espaces verts protégés sont des espaces non bâtis, végétalisés ou à végétaliser, qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis, de participer à l'intégration paysagère de constructions ou de préserver des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.

Les prescriptions s'appliquant à ces différents espaces sont les suivantes :

- Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...);
- Au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 10 m<sup>2</sup> de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ;
- Nonobstant toute disposition contraire du règlement de la zone, les clôtures constituées de mur plein sont interdites.



### 3.3- Espaces Boisés



*Le PLU identifie des espaces boisés à préserver sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*

Le caractère boisé doit être maintenu. Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute...).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à la création d'accès ou de cheminements doux.

Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

### 3.4- Alignements d'arbres remarquables à conserver



*Le PLU fait apparaître les alignements remarquables à protéger par le figuré ci-contre.*

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée). Il devra alors être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Lors de tout projet d'aménagement ou de construction, ces linéaires doivent le cas échéant être complétés par des arbres de haute tige, choisis en cohérence avec les alignements d'arbres existants à proximité.

## ARTICLE DG4 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### 4.1- Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les éléments de patrimoine écologiques, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

### 4.2- Ripisylves



*Le PLU fait apparaître les ripisylves à préserver sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

- l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- la création d'accès au cours d'eau ou canaux.

#### 4.3- Sources


 Le PLU fait apparaître les sources à protéger par le figuré ci-contre.

Les sources doivent être conservées. Leur comblement est interdit.

Liste des sources :

N°	Description
1	Source de Truébi
2	Source de Gabet
3	Source de la Font du Thon

#### 4.4- Canaux

 Le PLU fait apparaître les canaux à protéger par le figuré ci-contre.

Les canaux doivent être conservés et entretenus, leur comblement est interdit. Ils pourront être ponctuellement modifiés lorsque des aménagements de voirie l'imposent, à condition que leur continuité et leur fonctionnement ne soient pas altérés.

## ARTICLE DG4 5 – PROMOTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

### 7.1- Energies renouvelables

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Dans les zones U, AU, A et N :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ;
- pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.).

### 7.2- Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser la Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) définie dans la réglementation thermique 2012 ou réglementation en vigueur au moment du dépôt du projet, minorée de 10 % ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

### 7.3- Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neuves

Ils doivent assurer une partie de la couverture de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

## ARTICLE DG4 6 – FACILITATION DE L'USAGE DES VÉHICULES "ZERO CARBONE " PAR LA DIFFUSION DE PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ÉLECTRIQUE

Les parcs de stationnement, parcs de stationnement couverts ou d'accès sécurisés créés seront dotés de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité rendant possible l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

## ARTICLE DG4 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU FORAGE DE LA FONTAINE DU THON

Le forage de la Fontaine du Thon fait l'objet d'un projet de périmètres de protection qui n'est pas encore institué en Servitude d'Utilité Publique. Le périmètre est toutefois reporté à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU. À l'intérieur de ce périmètre sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière.

## ARTICLE DG4 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AU BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET N

En zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

Ces changements de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en zone agricole, et à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

*Liste des bâtiments :*

N°	Description
1	Bastide
2	Bergerie

**Titre 4 :**  
**Dispositions**  
**particulières aux**  
**zones urbaines**



# Chapitre 1 : Zone UA

**La zone UA** correspond aux parties urbanisées anciennes de la commune dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales. Il s'agit d'un secteur mixte, principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais aussi des équipements, commerces, services et activités sans nuisances pour le voisinage.

**La zone UA** identifie le vieux village.

Elle comprend **un secteur UAa** favorisant le renouvellement urbain en couture du village et **un secteur UAh** correspondant au hameau de Valaury.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur réglementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

## A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 9 - Les Installations Classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UA2.

### ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'inconfort pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

### ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UA 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur devra rester en cohérence avec la hauteur des constructions de l'environnement proche. Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur sera sensiblement égale à celle des bâtiments contigus ; elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième.

Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder :

- 12 mètres dans la zone UA et le secteur UAa ;
- 9 mètres dans le secteur UAh.

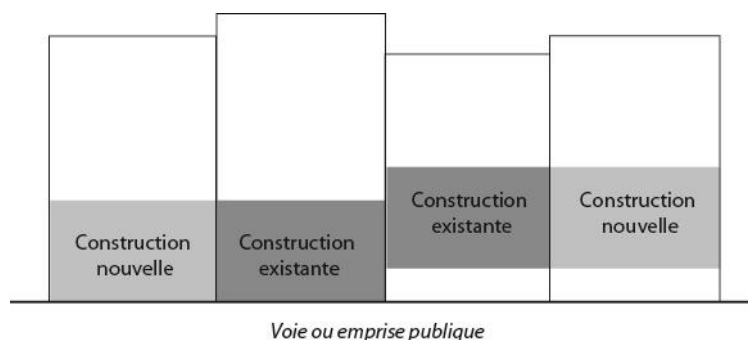
La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement est possible dans les conditions suivantes :

- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- dans le secteur UAa où l'implantation en retrait d'au moins 2 mètres est autorisée ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.





Illustration

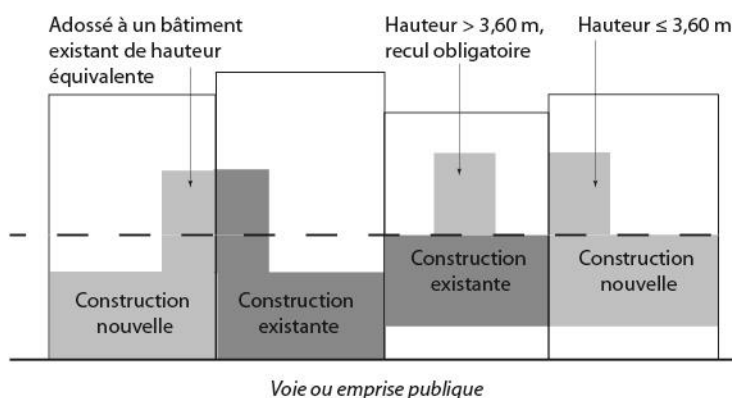
#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

##### 4.4.1 Dans la zone UA :

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit sur la limite séparative :
  - lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres ;
  - ou lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;



Illustration

##### 4.4.2 Dans les secteurs UAa et UAh :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

##### 4.4.3 Implantations différentes :

Des implantations différentes sont possibles dans les conditions suivantes :

- en cas de reconstruction de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Cette distance pourra être réduite en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

## ARTICLE UA 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 5.1- Couvertures

Les toitures seront simples, à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions non visibles de la rue ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes ;
- à l'exclusion du *périmètre bâti d'intérêt patrimonial délimité sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et du secteur UAh*, des pentes et couvertures différentes sont autorisées en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables. Les toitures plates et terrasses sont autorisées.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

### 5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

#### Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdite. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints seront réalisés dans le même ton et devront être affleurant (ni en creux, ni en relief). Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre ; les rejointements de teinte foncée sont interdits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

### Ouvertures

La composition des façades doit s'inspirer de l'ordre de composition des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes (hauteur minimale de l'ordre de 1,5 fois la largeur).

La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade, à compter du 2<sup>ème</sup> niveau. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade. La forme des percements sera obligatoirement de même type sur un même niveau.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions différentes sont autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes, ces ouvertures ne devront pas être visibles de l'espace public.

Pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée peuvent être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.

La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.

Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recrée. Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés, de couleur unie et mate.

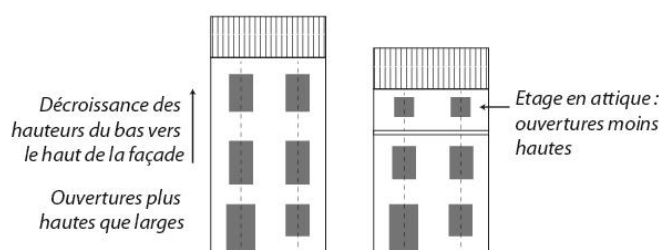


Illustration : composition et ordonnancement des façades dans le périmètre de protection du centre ancien et les hameaux

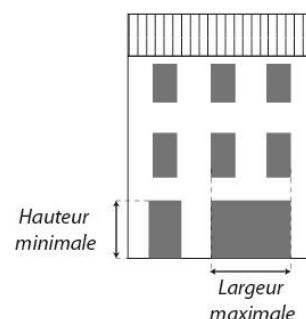


Illustration : Intégration d'une porte de garage

### Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » et peintes. Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles. Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

La pose de volets extérieurs est interdite sur les percements entourés d'encadrement moulurés non prévus à cet effet.

### Balcon

Ils ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre de profondeur à compter du nu de la façade. Les gardes corps seront ajourés, composés de dispositifs à claire

voie en ferronnerie ou armature métallique. Ils seront en concordance avec le style architectural et la composition de la façade. Les barreaudages horizontaux et obliques sont interdits.

Dans tous les cas, les gardes corps pleins ou en maçonnerie sont proscrits.

### 5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

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

## ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

### 6.2- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	<p><b>Constructions nouvelles :</b> 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher 2 places par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher</p> <p><b>Extension de constructions :</b> 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</p> <p><b>Opération d'ensemble :</b> 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale.</p> <p>Hébergement - Résidences - logements pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements</p>
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.</p>	
<b>3. Activité de services</b>		
<b>4. Commerces de détail</b>		
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>		
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>		
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins trois logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## Chapitre 2 : Zone UB

**La zone UB** correspond aux quartiers d'extension denses du village. Il s'agit d'un secteur mixte, principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais aussi des équipements, commerces, services et activités sans nuisances pour le voisinage.

**La zone UB** identifie un secteur de renouvellement potentiel en continuité du cœur de village.

Elle comprend **un secteur UBa** correspondant aux extensions denses du village.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur réglementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 7- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 9 - les Installations Classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UB2.

#### ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'inconfort pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et

ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

## ARTICLE UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UB 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.  
Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :

- 9 mètres dans la zone UB ;
- 7 mètres dans le secteur UBa.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 4.4.1 Dans la zone UB :

Les bâtiments doivent être implantés :

- à l'alignement figuré sur le document graphique ;
- à l'alignement ou en retrait des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Une implantation différente est admise dans les conditions suivantes :

- dans le cas de l'aménagement et de l'extension d'une construction existante implantée différemment ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 4.4.2 Dans le secteur UBa :

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 554 ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans la zone UB excepté le secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres ;
- soit sur la limite séparative pour les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 m dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent.

Dans la zone UB et le secteur UBa :

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Cette distance pourra être réduite en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE UB 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

## 5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

## 5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive végétale ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec ces derniers.

## ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

## 6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

### a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Article DG2 2) doit être au moins égale à 20 % de l'unité foncière.

Modulation du coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

- Peuvent être comptabilisés à 50% en espace libre de pleine terre les surfaces incorporant des structures alvéolées remplies de terre, non couvertes, pouvant être enherbées et recevoir le passage ou le stationnement de véhicules. Ces structures laissent filtrer les eaux de pluie par les alvéoles et ne sont dès lors pas totalement comptabilisées comme surfaces minéralisées.

### b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

## 6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	<p><b>Constructions nouvelles :</b> 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher 2 places par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher</p> <p><b>Extension de constructions :</b> 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</p> <p><b>Opération d'ensemble :</b> 1 place supplémentaire pour 2 logements pour les visiteurs, aménagés sur les espaces communs</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale.</p> <p>Hébergement - Résidences - logements pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements.</p>
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<p>1 place par chambre 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p>	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<p><u>Bureau</u> : 1 place/20m<sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet</p>	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de	

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
services publics	leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins trois logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## Chapitre 3 : Zone UC

**LA zone UC** correspond aux quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur mixte, principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais aussi des équipements, commerces, services et activités sans nuisances pour le voisinage.

Elle se décompose en trois secteurs **UCa**, **UCb**, **UCc** de densités dégressives. Le **sous-secteur UCc-r** est un secteur urbanisé dans lequel, dans l'attente de la desserte par le réseau public potable, seules les extensions et annexes à l'habitation sont admises.

Cette zone est pour partie concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur réglementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 7- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 9 - Les Installations Classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.

#### ARTICLE UC 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- 2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- 3- Dans le sous-secteur UCc-r, en raison de l'insuffisance des équipements publics de desserte, ne sont autorisées que l'extension des habitations existantes et leurs annexes, sous réserve que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé.  
Une fois le renforcement des réseaux réalisé, la partie de secteur UCc-r équipé la réglementation du secteur UCc s'appliquera.

### ARTICLE UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UC 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;
- 5% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et le sous-secteur UCc-r.

Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.2- Hauteur des constructions

##### Dans les secteurs UCa et UCb :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres lorsque la pente du terrain est inférieure à 15% ;
- 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15%.

Cette hauteur peut être portée à 9 mètres sur 50% de l'emprise au sol du bâtiment pour les logements locatifs sociaux

##### Dans le secteur UCc et le sous-secteur UCc-r :

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder 7 mètres sur une emprise maximale de 50% du bâtiment.

##### Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions annexes séparées du bâtiment principal d'habitation ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 554 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ; pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 m dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent ;
- les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

**Dans le secteur UCa :**

Non réglementé.

**Dans les secteurs UCb, UCc et le sous-secteur UCc-r :**

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée, sans être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les piscines et bassins d'agrément ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

### 5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

### 5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive végétale ;



- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec ces derniers.

## ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

### 6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

#### a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Article DG2 2) doit être au moins égale à :

- 40 % de l'unité foncière dans le secteur UCa ;
- 60 % de l'unité foncière dans le secteur UCb ;
- 85% de l'unité foncière dans les secteurs UCc et le sous-secteur UCc-r.

Modulation du coefficient d'espaces verts de pleine de terre dans le secteur UCa :

- Peuvent être comptabilisés à 50% en espace libre de pleine terre les surfaces incorporant des structures alvéolées remplies de terre, non couvertes, pouvant être enherbées et recevoir le passage ou le stationnement de véhicules. Ces structures laissent filtrer les eaux de pluie par les alvéoles et ne sont dès lors pas totalement comptabilisées comme surfaces minéralisées.

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre communs doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).

#### b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

### 6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	<p><b>Constructions nouvelles :</b> 2 places par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher 3 places par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher</p> <p><b>Extension de constructions :</b> 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</p> <p><b>Opération d'ensemble :</b> 1 place supplémentaire pour 5 logements pour les visiteurs, aménagés sur les espaces communs</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale.</p> <p>Hébergement - Résidences - logements pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements</p>
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<p>1 place par chambre 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p>	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<p><u>Bureau</u> : 1 place/20m<sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet</p>	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins trois logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Adduction d'eau potable

Dans le secteur UCc-r, en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, 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.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



# Chapitre 4 : Zone UE

**La zone UE** correspond aux secteurs accueillant des activités ou équipements médicaux ou paramédicaux.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

## A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les constructions à destination de logement, exceptées celles énoncées à l'article UE 2.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3- Les constructions à destination de commerce et activités de services et activités secondaires ou tertiaire.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### ARTICLE UE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- 2- Les constructions à usage de logement sous réserve qu'elles soient liées à la surveillance (gardiennage) ou à la direction des installations admises dans le secteur. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal.
- 3- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement d'établissements de santé.

### ARTICLE UE 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.  
Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.  
Cette hauteur peut être dépassée en cas de reconstruction d'une construction existante.  
La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 554 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 m dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent ;
- les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE UE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

## 5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

## 5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

## 5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive végétale ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec ces derniers.

## ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

## 6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

### a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (*Titre 2, Article DG2 2*) doit être et au moins égale à 20% de la superficie totale du terrain.

### b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...). Il est conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

## 6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	<u>Logement</u> : 2 places par logement. <u>Hébergement</u> : 1 place pour 2 lits.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	Sans objet.	
<b>3. Activité de services</b>	Sans objet.	
<b>4. Commerces de détail</b>	Sans objet.	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	Sans objet.	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Sans objet.	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics	Pour les constructions et installation de santé : 1 place pour 2 lits



Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
	existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



# Chapitre 5 : Zone UT

**La zone UT** est une zone d'équipements touristiques.

Elle comprend **un secteur UTc** identifiant un Parc Résidentiel de Loisirs.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UT sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

## A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UT 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### **Dans la zone UT :**

- 1- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UT 2.
- 2- Les constructions et installations à destination de commerce, d'activité de service et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, autres que celles visées à l'article UT 2.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### **Dans le secteur UTc :**

- 5- Toute construction ou installation non expressément autorisée à l'article UT 2.

### ARTICLE UT 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Sont autorisés sous conditions :

#### **Dans la zone UT excepté le secteur UTc :**

- 1- Les logements sous réserve qu'ils soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal.
- 2- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ainsi que les constructions liées à leur fonctionnement.
- 3- Les constructions et installations à destination de restauration, de commerce, de service ou de bureau, sous réserve d'être strictement liées au fonctionnement d'un équipement touristique autorisés dans la zone.

#### **Dans le secteur UTc :**

- 4- Les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

#### **Dans la zone UT et le secteur UTc :**

- 5- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et

ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

## ARTICLE UT 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UT 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UT ;
- l'emprise au sol totale existante et légalement autorisée à la date d'entrée en vigueur du présent PLU dans le secteur UTc.

Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres dans la zone UT ;
- 3,20 mètres dans le secteur UTc.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 554 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ; pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 m dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE UT 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

#### 5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

### 5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive végétale ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec ces derniers.

## ARTICLE UT 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

### 6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Article DG2 2) doit être et au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...). Il est conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

### 6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## ARTICLE UT 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	2 places par logement.	
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	Parc résidentiel de loisir : 1 place par emplacement habitation : 1 place par emplacement ou habitation légère de loisirs + 1 place supplémentaire par tranche de 10 emplacements.  Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement de destination ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .
<b>3. Activité de services</b>	Commerces, services et bureaux : 1 place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
<b>4. Commerces de détail</b>		
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>		
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>		
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE UT 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### ARTICLE UT 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



**Titre 3 :**  
**Dispositions**  
**particulières aux**  
**zones à urbaniser**



# Chapitre 1 : Zone 1AU

**La zone 1AU** une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur réglementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

## A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 8- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...).

### ARTICLE 1AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- 1- L'extension des habitations existantes et leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de ne pas être contraire aux principes et conditions définis dans l'OAP relative à ce secteur.
- 2- Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
  - les principes et conditions définis dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
  - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
  - l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE 1AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions et installations, y compris les rampes d'accès et terrasses, ne pourra excéder 25%.

Dans tous les cas, l'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder :

- 10% de la superficie de la zone pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ;
- 10% de la superficie de la zone pour les autres bâtiments (bâtiments à usage d'hébergement, d'hébergement touristique, d'équipement recevant du public et leurs annexes).

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments devra respecter les dispositions inscrites dans l'OAP relative à ce secteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, portée à 8 mètres dans le cadre de la réhabilitation

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra respecter les dispositions inscrites dans l'OAP relative au secteur et notamment les principes d'implantation de front bâti indiqués sur les documents graphiques d'OAP.

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de 7 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sauf dispositions particulières inscrites dans l'OAP, les constructions peuvent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation des bâtiments devra respecter les dispositions inscrites dans l'OAP relative au secteur.

### ARTICLE 1AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

#### 5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

#### 5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive végétale ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec ces derniers.

## ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

L'aménagement devra respecter les dispositions inscrites dans l'OAP relative au secteur et notamment les principes indiqués sur les documents graphiques d'OAP.

### 6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

#### a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Article DG2 2) doit être au moins égale à 70 % de l'unité foncière.

#### b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

### 6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	<p><b>Constructions nouvelles :</b> 2 places par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher 3 places par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher</p> <p><b>Extension de constructions :</b> 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</p> <p><b>Opération d'ensemble :</b> 1 place supplémentaire pour 2 logements pour les visiteurs, aménagés sur les espaces communs</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale.</p> <p>Hébergement - Résidences - logements pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements</p>
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	<p>1 place par chambre 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p>	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<p><u>Bureau</u> : 1 place/20m<sup>2</sup> de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> : sans objet</p>	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins trois logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
<b>2. Autres destinations</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AU 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



## Chapitre 2 : Zone 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE 2AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

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

#### ARTICLE 2AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- Les ouvrages techniques à conditions d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes, sous réserve que :
  - la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de la surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol existantes par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
  - l'emprise au sol des bâtiments annexes existants ou à créer n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;
  - l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

#### ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE 2AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article 2AU 2.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres lorsque la pente du terrain est inférieure à 15% ;
- 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15%.

La hauteur des constructions annexes séparées du bâtiment principal d'habitation ne peut excéder 3,50 mètres.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

### ARTICLE 2AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

## 5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

## 5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive végétale ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec ces derniers.

## ARTICLE 2AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

## ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Adduction d'eau potable

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, 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.

**Titre 5 :  
Dispositions  
particulières aux  
zones agricoles**



# Chapitre 1 : Zone A

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

Elle comprend trois secteurs :

- **le secteur Aa** correspond à des espaces d'intérêt paysager à protéger mais déjà ponctuellement bâti ;
- **le secteur Ap** identifie les espaces agricoles ou de reconquête agricole d'intérêt paysager ;
- **le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Ac** pour des activités complémentaires à l'exploitation agricole.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.*

## A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

### ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Dans la zone A et le secteur Aa :**

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics, les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :
  - L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que :
    - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
    - . l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de la surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol existantes par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;

- . l'emprise au sol des bâtiments annexes existants ou à créer n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;
  - . l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol ;
  - . des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant.
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
  - Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination d'hébergement touristique, ou d'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole.

**Dans la zone A à l'exclusion des secteurs Aa et Ap sont, en outre, autorisés :**

- A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation :
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> ;
  - 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.

**Dans le secteur Ac sont en outre autorisées :**

- Les bâtiments à destination de commerce permettant la vente de produits issues d'exploitations agricoles, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Dans le secteur Ap, ne sont autorisé que :**

- Les occupations ou utilisations du sol liées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- L'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

## ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.



## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article A2.

Dans le secteur Ac, les bâtiments non liés à l'exploitation agricole ne peuvent excéder une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup>.

Non réglementé pour les autres constructions.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation lorsque la pente du terrain est inférieure à 15% et 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% ;
- 3,50 mètres pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation ;
- 5 mètres pour les autres bâtiments sans dépasser 7 mètres au faîtage, sauf pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 70 mètres de l'alignement de la RD 554 dans la zone A et 30 mètres de l'alignement de la RD 554 dans le secteur Ac ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport à la voie ; pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;

- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Cette distance pourra être réduite en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

### ARTICLE A 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 5.1 Bâtiments d'habitation et annexes

##### 5.1.1 Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

##### 5.1.2 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

## 5.2- Bâtiments agricoles

### 5.2.1 Toiture

La pente de toiture sera comprise :

- entre 27 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

### 5.2.2 Façade

Les enduits seront frottés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

## 5.3- Clôtures

Elles seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. La hauteur des clôtures ne pourront excéder 1,40 mètre, excepté pour les clôtures directement liées aux bâtiments qui ne pourront excéder 1,80 mètre. Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

### Cas d'un mur de soutènement

La hauteur du mur de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre, l'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

## ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe. Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

## ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE A 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Adduction d'eau potable

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, 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.

**Titre 6 :  
Dispositions  
particulières aux  
zones naturelles**



# Chapitre 1 : Zone N

**La zone N** identifie les espaces naturels ou à dominante naturelle de la commune, protégés pour leur intérêt environnemental et/ ou paysager.

Elle comprend trois secteurs :

- **le secteur Ne** destinés à un équipement (réservoir d'eau potable) ;
- **le secteur NL** correspond à des espaces de loisirs et d'équipements sportifs de plein air ;
- **le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Nm** accueillant un institut médico-éducatif, aux Morières.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.*

## A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

### ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :**

- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics, les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à son caractère.

**Dans la zone N, sont en outre autorisés :**

- A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics, les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à son caractère.
- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ou la qualité paysagère des lieux :
  - L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que :
    - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
    - . l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de la surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol existantes par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;

- . l'emprise au sol des bâtiments annexes existants ou à créer n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation (10 mètres dans le secteur Aa) ;
  - . l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol ;
  - . des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant.
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
  - Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination d'hébergement touristique, ou d'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole, pastorale ou forestière.

**Dans le secteur Ne, sont en outre autorisés :**

- Les aménagements, constructions et installations liées et nécessaire à la potabilisation de l'eau et au stockage de l'eau potable.

**Dans le secteur NL, sont en outre autorisés :**

- Les aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs de plein air, ne créant pas de surface de plancher.

**Dans le secteur Nm :**

- Les constructions et installations liés au fonctionnement de l'institut médico-éducatif ;
- Les constructions à usage de logement sous réserve qu'elles soient liées à la surveillance (gardiennage) ou à la direction des installations admises dans le secteur. Le logement de fonction sera intégré dans le volume d'un bâtiment principal.

## ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE N 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

**Dans la zone N**, l'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article N2.

**Dans le secteur NL** : sans objet.

**Dans le secteur Nm** : l'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 15 000 m<sup>2</sup>.



#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation lorsque la pente du terrain est inférieure à 15% et 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% ;
- 3,50 mètres pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation ;
- 5 mètres pour les autres bâtiments.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 70 mètres de l'alignement de la RD 554 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ; pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Cette distance pourra être réduite en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

**Dans la zone N**, les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

**Dans les secteurs Ne et NL** : sans objet.

**Dans le secteur Nm** : les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment, sans être inférieure à 10 mètres.

## ARTICLE N 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 5.1 Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit des toitures à deux pans à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

### 5.2 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

### 5.3 Clôtures

Elles seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. La hauteur des clôtures ne pourront excéder 1,40 mètre, excepté pour les clôtures directement liées aux bâtiments qui ne pourront excéder 1,80 mètre. Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

#### Cas d'un mur de soutènement

La hauteur du mur de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre, l'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

## ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe. Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

### 6.2- Coefficient d'espaces verts de pleine de terre

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Article DG2 2) doit être et au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain dans le secteur Nm ;

## ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Adduction d'eau potable

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, 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.

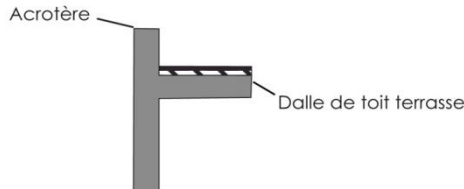


# **Titre 7 : Lexique**



Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. L'acrotère étant un dispositif de sécurité pour la circulation des personnes, sa hauteur ne rentre pas dans le calcul d'une hauteur de façade. La hauteur normalisée d'un garde-corps ou d'un acrotère est comprise entre 1 et 1,1 mètre.



**Agrandissement** : Augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

**Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

**Annexe** : Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et 2-roues,....

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

**Artisanat et commerces** : La destination de commerces et d'artisanat regroupe les activités économiques de transformation, d'achat et de vente de biens et de services avec une présentation directe ou indirecte au public prédominante ( ex : métiers de bouche, supérette... ) .

**Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie devant atteindre plus de 10 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 25cm de circonférence (8cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2,5m de hauteur.

**Arbre de jet moyen** : Il s'agit d'un arbre ou d'un arbuste devant atteindre plus de 5 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 15cm de circonférence (5cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2m de hauteur

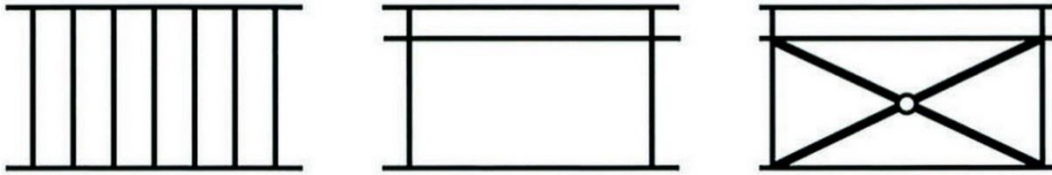
**Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

**Balcon** : Pièce d'architecture autoportée constituée d'une plateforme se dégageant du mur d'un édifice, possédant au moins un accès aux pièces intérieures de la construction. Un balcon situé en hauteur est au minimum sécurisé par un garde-corps, et plus généralement par des protections ouvragées.

**Bureaux** : Se rattachent à la destination de bureaux, les activités indépendantes de présentation et de vente au public. Les locaux professionnels seront intégrés dans cette catégorie.

**Cinquième façade** : Désigne la toiture de la construction.

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



*Exemples de dispositifs à claires voies*

**Clôture** : une clôture désigne tout obstacle naturel ou construit suivant tout ou partie le pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites, et d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir. Une clôture sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés, qu'elles soient privées ou publiques.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

**Construction** : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis notamment à permis de construire ou à déclaration préalable.

**Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

**Enduit** : mélange préparé ou à préparer sur chantier, à projeter ou à talocher sur un mur afin d'obtenir un résultat lissé qui peut être fini frotté, écrasé ou gratté pour lui donner un relief apparent souhaité. La finition choisie doit s'harmoniser avec son environnement, et être identique à la voisine en cas de rajout. Ce mouvement de finition peut être plus ou moins imprimé suivant le travail du maçon. Il est indispensable que l'épaisseur de l'enduit soit adaptée de sorte que les joints recouverts n'apparaissent plus, en particulier lorsque la pluie mouille la surface. L'aspect doit rester uniforme. La couleur apparente doit être assortie à celle du bâtiment principal, celle de bâtiments voisins ou celle d'un nuancier de couleurs provençales (disponible au service d'urbanisme). Cette couleur peut être incorporée à l'enduit ou rapportée ultérieurement par peinture des surfaces ; elle doit se maintenir ou s'entretenir dans le temps.

**Espaces libres** : Voir Dispositions générales (Titre 2, article DG2 2)

**Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

**Emprise au sol** : Voir Dispositions générales (Titre 2, article DG2 2)

**Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades de terrain.

**Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.



**Haie vive** : haie intégralement végétale

**Hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..). Les résidences de tourisme appartiennent à cette destination. En sont exclues les unités appartenant à une maison à usage d'habitation (maison d'hôte...)

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** : il s'agit des installations et constructions susceptibles de générer des risques ou des dangers. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulière instruite par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL (hors élevages) ou des Directions Départementales de Protection des Populations DPPP (élevages). Ces administrations font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

**Locaux accessoires** : partie d'une construction à usage d'activité (local d'exposition de l'artisanat, de la culture et des loisirs) qui ne peut recevoir plus de 3 personnes en même temps. Au-delà de ce seuil d'accueil du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 3 personnes pouvant être accueillies.

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation et traités dans un chapitre dédié.

**Modénature** : Ensemble de moulures décoratives d'une construction (façade, toiture...)

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

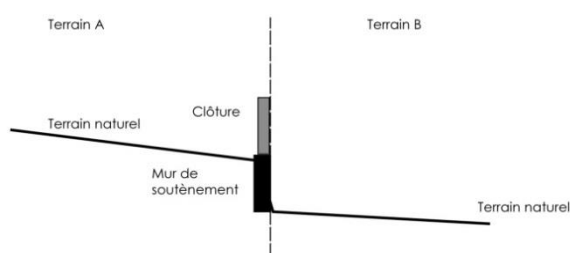


Illustration d'un mur de soutènement

**Mur-bahut** : mur bas d'une hauteur maximale de 80 cm éventuellement surmonté d'une grille ou grillage

**Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

**Réhabilitation :** Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

**Rénovation :** Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

**Ripisylve :** Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

**Remblais :** Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

**Retrait :** On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

**Saillie :** Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

**Serre :** Une serre est une structure qui peut être parfaitement close destinée à la production agricole ou horticole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures vivrières ou de loisir pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

La serre comme édifice architectural d'agrément sera assimilée à une annexe ou extension lorsqu'elle n'est pas en lien avec un projet agricole mais affectée à de l'habitation.

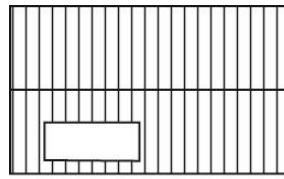
**Sol naturel :** Il s'agit du sol existant avant travaux et avant tout mouvement de sol volontaire du fait de l'homme

**Surface de plancher :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

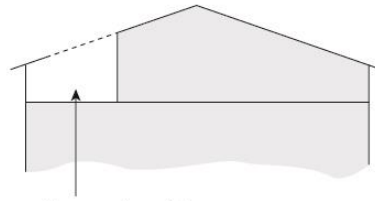
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain ou unité foncière :** Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparées par une voie.

**Terrasse tropézienne ou tropézienne** : aménagement d'espaces libres, généralement de combles perdus, en terrasse par une ouverture dans le pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

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



# **Titre 8 : Annexes**

# Annexe 1 :

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

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Exploitation (SME). La SME est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une Surface Minimale d'Installation (SMI).

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

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

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

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

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

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

Exemples de pièces à fournir :

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

### Autres définitions utiles

#### Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des

constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

#### Cabanisation

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

#### Clôture



Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

#### Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)




Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »




Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

## Annexe 2 : Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme




Numéro	Description	
1	Porche Rue République	
2	Porche - Impasse des Soeurs de la Compassion	







Numéro	Description	
3	Porche - Rue de la Chapelle Prolongée	
4	Fontaine Promenade	
5	Fontaine Square du 11 novembre	




Numéro	Description	
6	Fontaine Rue République	
7	Fontaine Place Gambetta	
8	Fontaine Place Gambetta	






Numéro	Description	
9	Fontaine rue des Ecoles	
10	Fontaine Rue des Ecoles	
11	Fontaine Place Arragon	


Numéro	Description	
12	Fontaine rue Pierre Renaudel	
13	Fontaine rue de la Fontaine	
14	Fontaine Avenue du Gapeau	
15	Fontaine Pont de Table	






Numéro	Description	
16	Fontaine Font du Thon	
17	Eglise Saint-Christophe	
18	Chapelle Notre Dame	
19	Moulins - Arnaud - Rue Jean Jaurès	




Numéro	Description	
20	Moulins - Ecole de danse (Venel) - Laurent Moutton	
21	Moulins - Ecole de musique	
22	Oratoires - St Christophe - Avenue du 8 mai	






Numéro	Description	
23	Oratoires - Avenue Frédéric Mistral - La Garnière	
24	Oratoires - Avenue de Valaury - Les Bendelets	
25	Oratoires - Place Arragon	

Numéro	Description	
26	Font du Thon	
27	Propriété Mentor : jardins et Casa Nieves	
28	Monument aux morts	



Numéro	Description	
29	Stèle Casabianca	
30	Pont Romain - Route Valaury	
31	Calade Pied de Lègue	

Numéro	Description	
32	Puits du Capellan - Pied de Lègue	
33	Oratoires - Avenue Charles de Gaulle	
34	Chapelle – Morières de La Tourne	
35	Chapelle – Morières de La Tourne	
36	Bastide – Morières de La Tourne	
37	Chapelle Saint-Hubert	
38	Tannerie	
39	Chapelle Saint-Louis	

Numéro	Description
37	Porche 