

Département du Var

## COMMUNE DE SOLLIES VILLE



# Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION N° 2

**Pièce n°3**

Règlement

**Cabinet C. Luyton**  
Le Concorde  
280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48  
Télécopie : 04 94 89 97 44  
christian.luyton@wanadoo.fr

PLU approuvé le 22 06 2007  
PLU modification N° 1 approuvée le 03 07 2012  
PLU modification N° 2 approuvée le 03 12 2015

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

**Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES  
LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS**

**Article 3 –DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

**Article 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

**Article 6 – ZONES DE BRUIT**

**Article 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS**

**Article 8 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE**

**Article 9 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX  
SERVICES PUBLICS OU D’INTERET COLLECTIF**

**Article 10 – QUELQUES DEFINITIONS**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SOLLIES VILLE.

### **Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

- 1- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent aux "règles générales de l'urbanisme" définies dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme par les articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :
  - R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2- Restent également applicables les dispositions des articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme:
  - L.111-1-1, L.111-1-3, L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5.
- 3- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, qui sont reportées sur un document graphique annexé au P.L.U.
  - les périmètres de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département définis en application de l'article L.142.3 du Code l'Urbanisme.
  - les lotissements, en application des dispositions de l'article L.442-9 et L.442-11 du Code de l'Urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Sur la commune de Solliès Ville.

### **Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

1- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zone à urbaniser et en zone naturelle repérées sur les documents graphiques :

1.1 les zones urbaines, dites "zones U", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- a) la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend des secteurs UAa et UAb délimités par un tireté et repérés par les indices UAa et UAb au plan.
- b) la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend des secteurs UBa et UBb délimités par un tireté et repérés par les indices UBa et UBb au plan.

- c) la zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend des secteurs UCa, UCb, UCc et UCd délimités par un tireté et repérés par les indices UCa, UCb, UCc et UCd au plan.
- d) la zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan.
- e) la zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.
- f) la zone UZ délimitée par un tireté et repérée par l'indice UZ au plan.

1.2 les zones à urbaniser, dite "zones AU", à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) la zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan.
- b) la zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan.

1.3 la zone agricole dite "zone A", à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV est délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

1.4 la zone naturelle, dite "zones N", à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend des secteurs Na, Nb, Nc et Nu délimité par des tiretés et repérés par les indices Na, Nb, Nc et Nu au Plan.

2. Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques :

2.1 les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, inscrits sur la liste annexée au PLU (pièce n° 5), repérés par un quadrillage à trame serrée et numérotés conformément à la légende.

2.2 les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés par un quadrillage orthogonal de cercles, conformément à la légende.

2.3 les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique définis aux articles L.123-1 7° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le présent règlement.

#### **Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

---

- Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme.

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux...), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse suivante dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

D.R.A.C. de P.A.C.A., service régional de l'archéologie  
21-23 boulevard du Roy René  
13617 AIX-EN-PROVENCE CEDEX

## **Article 6 – ZONES DE BRUIT**

---

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, plusieurs arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 délimitent sur la commune de Solliès Ville les secteurs affectés par les nuisances sonores causées par la RD 67, la RN 97, l'A 57 et la voie ferrée, infrastructures de transport classées à grande circulation. Ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques conformément à la légende.

Dans ces secteurs, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 300 m. de part et d'autre de l'A57 et de la voie ferrée, voies classés en catégorie 1, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- sur une profondeur de 250 m. de part et d'autre des tronçons de la RD 67 classés en catégorie 2, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 m. de part et d'autre des tronçons de la R.D. 67 et RN 97 classés en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- enfin, sur une profondeur de 30 m de part et d'autre du tronçon de la R.D. 97 classés en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

L'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°6.3).

Complété par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2014 qui est aussi annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°6.3bis).

## **Article 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS**

---

### 1- Le risque inondation lié au Gapeau

Le risque inondation lié au Gapeau fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), approuvé par arrêté préfectoral le 19 janvier 2004, annulé le 13 mars 2014 et prescrit à nouveau le 26 novembre 2014. Celui-ci délimitait le périmètre des zones inondables de la commune de Solliès Ville et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultaient à travers un règlement.

Bien qu'annulé, une interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le P.P.R. est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Le périmètre de la zone inondable est représenté par une trame grisée.

## 2- Le risque de mouvement de terrain

Le risque mouvement de terrain fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), approuvé par arrêté préfectoral le 9 février 1989. Celui-ci délimite le périmètre de risque et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Ce document s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations du sol et utilisations du sol projetés dans les périmètres rouges et bleus figurant sur le document graphique du P.P.R. devront donc respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (règlement et document graphique) est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°6.7).

Une interprétation des périmètres des zones soumises au risque mouvement de terrain définis par le P.P.R. est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Ces périmètres sont représentés par une trame en pointillés.

## 3- Le risque de feu de forêt

Le risque "feu de forêt" ne fait l'objet d'aucun P.P.R. Il est toutefois rappelé l'obligation de débroussailler fixée par l'article L. 322-3 du code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé, notamment :

- les "abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.";
- Les "terrains situés dans les zones urbaines" du PLU.

En complément, l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 réglemente de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

## **Article 8 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE**

---

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique, dans les limites des superficies de plancher détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :

- que leur existence soit légale
- que leur destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux types d'occupation et d'utilisation du sol admises dans la zone.

La reconstruction des bâtiments sinistrés peut être refusée si le sinistre trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

## **Article 9 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

---

Dans chaque zone, la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dès lors qu'elle est bien intégrée dans le site environnant. De plus, ces constructions et installations bénéficient de règles assouplies :

- des règles d'implantation différentes de celles définies aux articles 6, 7 et 8 sont autorisées.

## **Article 10 – QUELQUES DEFINITIONS**

---

### **Les Emplacements Réservés**

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

### **Surface De Plancher (SDP)**

La définition de la Surface De Plancher (SDP) est fixée par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

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.

### **L'emprise au sol des constructions**

La définition de l'emprise au sol des constructions est fixée par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme complété par le décret du 27 février 2014 :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

### **Alignement**

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public :

- 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 ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur le zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

### **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.

### **Les annexes**

Tout bâtiment séparé ou non de la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction.

*Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris de jardin, pool-houses de piscines, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, ...*

### **Les affouillements et exhaussements de sol**

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang, etc...), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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 de ceux 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 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 (rubriques 2,4,0 et 2,7,0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration, en application de l'article 10 de cette loi.

### **Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)**

Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Les Installations et Travaux Divers**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

### **L'unité foncière**

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur lesquelles porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

<b>CHAPITRE I</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>
---

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au « titre 1 » s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Cette zone correspond au village. Il s'agit d'une zone dense à caractère central, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Les constructions sont édifiées en ordre continu et il convient de préserver le caractère architectural de la zone, où sont notamment implantés les ruines du château des Forbins et l'église Saint-Michel, classés à l'inventaire des Monuments Historiques. A ce titre, dans un rayon de 500 m autour de l'église Saint-Michel et des ruines du château des Forbins, toutes les demandes d'autorisation ou de travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine)

Elle comprend :

- un secteur UAa qui correspond aux hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Daix, des Sauvans,
- un secteur UAb qui correspond à quelques constructions appartenant aux hameaux du Pont Neuf et de la Tour, dont la majeure partie est localisée sur la commune de Solliès Pont.

Les secteurs UAa et UAb comprennent un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°6.7) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un élément de patrimoine ou de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- d) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UA2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article UA2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs
- les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- les bâtiments agricoles
- les locaux industriels

### **Article UA 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 67, RN 97, l'A57 et la voie ferrée, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.3).

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Tout nouvel accès sur la RN 97 est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile.

#### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

### **Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### 4.3 Electricité- Télécommunications

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

### **Article UA 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

### **Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

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

2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions, pour tenir compte de la topographie ou respecter la végétation existante. Les distances de retrait sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;

- dans le cas de reconstructions sur emprises pré-existantes.

## **Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1- Dans une bande de 15 m. de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles et la longueur sur rue, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

2- Au-delà de la bande de 15 m. visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15 m, les bâtiments peuvent :

- a) soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale, mesurée à partir du point le plus bas, n'excède pas 3,50 m. sur cette limite ;
- b) soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.
- c) Soit être reconstruits sur emprises pré-existantes.

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

---

Néant.

## **Article UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Néant.

## **Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1- Conditions de mesure

- a) la hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé réalisé par une personne habilitée.

### 2- Hauteur maximale

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur de la construction attenante existante la plus élevée, à un mètre près.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m. à l'égout du toit. Dans le secteur UAa et UAb, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m.

## **Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture archaïque est interdit.

### 2- Dispositions particulières

#### 2.1 les couvertures

##### a) pent

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

##### b) Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates, mécaniques et romanes ainsi que plaques fibro-ciment ou autres sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être de dimensions réduites et être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les terrasses en toiture sont interdites. Seules peuvent être autorisées les terrasses sous toiture sous forme de « séchoirs » à condition que les gènoises existantes soient préservées.

##### c) débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués soit par une corniche, soit par une gènoise. Dans ce dernier cas, seule la tuile ronde de type « canal » peut être utilisée pour la réalisation des gènoises.

## 2.2. Façades

### a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable et présenteront un grain fin ( finition frotassée ou lissée).

La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture et leur localisation sera dans tous les cas, étudiée avec les services compétents de la commune.

De même, les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume bâti à l'intérieur de niches accessibles à partir de volets en bois persiennés, traités en harmonie avec la façade.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. De même, les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les façades ou dans les clôtures en harmonie avec celles-ci. Les coffrets doivent être fermés par un volet identique à ceux des constructions.

### b) Ouvertures

Les ouvertures existantes doivent être en général conservées. Les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.

En cas d'ouvertures nouvelles celles-ci doivent être de dimensions et de proportions semblables à celles du village (proportions plus hautes que larges et hiérarchie des ouvertures décroissantes vers le haut). Cependant cette prescription n'est pas applicable aux locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Seules les portes fenêtres à garde-corps en tableau sont autorisées.

### c) Menuiseries

Les menuiseries extérieures doivent être de proportions «traditionnelles» peintes d'une couleur choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie. Les portes de garage et les volets seront de type "traditionnel".

Les volets pliants sont interdits. En rez-de-chaussée, les volets roulants et les grilles pourront être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité commerciale, d'aspect traditionnel et disposés en retrait de la devanture, à l'intérieur des locaux.

d) les balcons

La réalisation de balcons est interdite.

e) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement, sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.3. Les clôtures

- Les constructions et aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- Les clôtures nouvelles seront constituées de murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays. Leur hauteur est limitée à 1,80 m.
- Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. Les coffrets doivent être fermés par un volet identique à ceux des constructions.

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## **Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m<sup>2</sup> de SDP

- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m<sup>2</sup> de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SDP en cas d'extension.

b) Pour les constructions et installations à usage de commerces et d'artisanat : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

c) Pour les constructions et installations à usage de services et de bureaux : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SDP.

d) Pour les constructions et installations à usage hébergement hôtelier et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle restaurant.

e) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services techniques de la commune peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espace vert et planté
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
- 3- Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UA 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

### Caractère de la zone

La zone UB est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Il s'agit d'une zone localisée au voisinage du village ainsi qu'autour des hameaux des Aiguiers et du Logis Neuf. Elle comprend :

- un secteur UBa de densité moins importante, localisé autour des hameaux des Sauvans et des Daix.
- un secteur UBb de densité plus importante au sud du hameau des Daix.

Dans la plaine, elle comprend un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°6.7) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Il est rappelé qu'un réseau d'irrigation composé de plusieurs canaux est identifié sur le plan de zonage comme élément du patrimoine à préserver. L'entretien des canaux ouvre droit à une servitude de passage, de même, tous travaux susceptibles de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal des Sauvans et des Penchiers.

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

#### Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un élément de patrimoine ou de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une

autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- d) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

### **Article UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UB2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article UB2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs
- les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs
- les bâtiments agricoles
- les entrepôts commerciaux
- les locaux industriels

### **Article UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 67, RN 97, l'A57 et la voie ferrée, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.3).

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

#### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres, en dehors des fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 4.2 Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- ° 10 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.

## 4.3 Electricité – Télécommunications

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

## **Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

## **Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

- 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un retrait de :
  - 50 m. de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A57
  - 35 m de l'axe de la RN 97
  - 20 m de l'axe de la RD 67
  - 5 m. de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Toutefois, excepté de part et d'autre de l'autoroute A57 et de la RN97, des implantations différentes peuvent être admises :
  - pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions, pour tenir compte de la topographie ou respecter la végétation existante. Les distances de retrait sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;
  - pour les garages dans le cas de terrains en pente, à condition que l'implantation proposée ne constitue pas une gêne pour la circulation publique ;
  - dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes.

## **Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 1- Les constructions, y compris les piscines doivent être implantées à 4 m. minimum des limites séparatives. Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.
- 2- Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
  - a) si leur hauteur totale, mesurée à partir du point le plus bas, n'excède pas 3,50 m. sur cette limite, sur une distance maximale de 6 m.
  - b) s'il existe déjà une construction sur cette limite
  - c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

## **Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 1- Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.

2- Les annexes des constructions peuvent être édifiées de manière non contiguë à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

3- L'implantation des piscines par rapport aux autres constructions n'est pas règlementée.

### **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 15 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1- conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

Dans le cas où le terrain est excavé, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau le plus bas de l'excavation, en façade aval.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé, réalisé par une personne habilitée.

#### 2- hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6 m. Si la pente générale du terrain est supérieure à 12 %, elle est limitée à 4,50 m.

La projection frontale de la construction, prise au pied de la façade la plus aval au faitage le plus élevé de la construction ne devra pas dépasser 9 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. De même, une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'une reconstruction sur des emprises préexistantes.

### **Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

#### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

## 2- Dispositions particulières

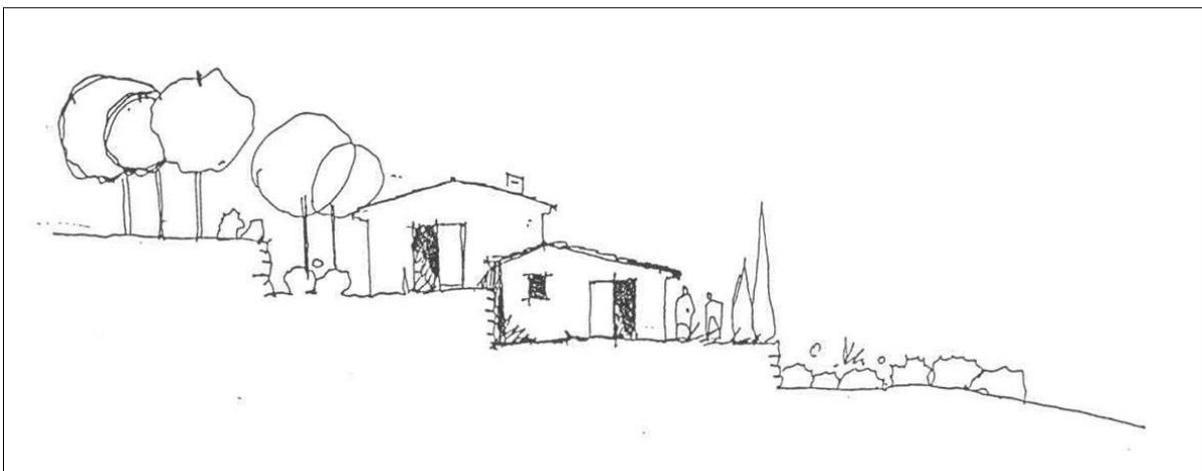
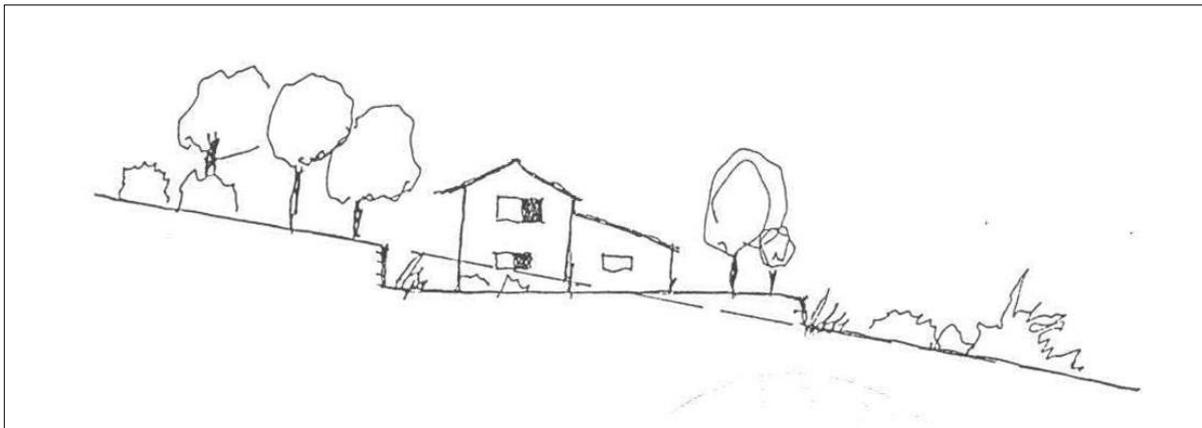
### 2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Ces derniers doivent être strictement limités à la périphérie des constructions et des accès. Dans tous les cas, les terrassements en déblais ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel.

Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades. Les déblais excédentaires seront évacués vers les centres d'enfouissement adaptés à leur typologie.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrer à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.



Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 3 mètres. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Dans tous les cas, ils devront être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

Dans le cas où certaines restanques existantes sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont démolies, une reconstruction à l'identique est autorisée.

## 2.2 Les couvertures

### a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente. Les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

### b) Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

L'aménagement de terrasses au sein de la toiture (type "tropéziennes") peut être autorisé. Dans ce cas, elles seront limitées à 20 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement. Les toitures-terrasses seront situées à 1 mètre minimum en retrait du nu de la façade.

### c) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## 2.2. Les façades

### a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les façades ou les clôtures en harmonie avec celles-ci.

### b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

### c) Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1,80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas

de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens ou pour des raisons acoustiques. Dans ce cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum l'aplomb de la restanque suivante.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

## **Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m<sup>2</sup> de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m<sup>2</sup> de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 lots ou logements pour les visiteurs, dans le cadre de réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations.

b) Pour les constructions et installations à usage de commerces, d'activités, de services de proximité et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SDP.

c) Pour les constructions et installations à usage d'hôtel et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle restaurant.

d) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

### **Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espace vert et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de deux arbres d'essence adaptée au sol, un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à créer doit être fourni.

3- Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

### **Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet

<b>CHAPITRE III</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC</b>
---

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Sur les reliefs calcaires; les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu pour préserver le caractère paysager de la commune de Solliès Ville.

Elle comprend :

- un secteur UCa partiellement raccordé au réseau collectif d'assainissement,
- un secteur UCb de densité moins importante, non raccordé au réseau collectif d'assainissement,
- un secteur UCc non raccordé à l'assainissement collectif, localisé dans la plaine
- un secteur UCd de densité plus importante.

Elle comprend également un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°6.7) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain joint en annexe (pièce n°6.7) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Il est rappelé qu'un réseau d'irrigation composé de plusieurs canaux est identifié sur le plan de zonage comme élément du patrimoine à préserver. L'entretien des canaux ouvre droit à une servitude de passage, de même, tous travaux susceptibles de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal des Sauvans et des Penchiers.

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

### Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un élément de patrimoine ou de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

### **Article UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UC2
- Les constructions à usage hôtelier, de restauration et de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt commercial et industriel, autres que celles mentionnées à l'article UC2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration autres que celles nécessaires aux services d'intérêt collectif.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs
- les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs
- les bâtiments agricoles autres que ceux mentionnés à l'article UC2

### **Article UC 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- En zone UCc et à condition qu'ils abritent une activité existante à la date d'exécution du PLU, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage d'activités sont autorisées dans la limite des droits à bâtir fixés sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions des Plans de Prévention des Risques naturels approuvés, ne compromettent pas la stabilité des sols ou

l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 67, RN 97, l'A57 et la voie ferrée, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.3).

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m. mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

#### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres, en dehors des fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

## **Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées vers un dispositif autonome adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur. Si le réseau existe dans le secteur UCa, les constructions doivent s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

#### b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux, ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- ° 10 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

## **Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

## **Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

1- Toute construction doit respecter un retrait de :

- 15 m. de l'axe de la R.D. 258
- 5 m. de l'alignement des autres voies existantes ou à créer,
- 8m. de l'alignement des autres voies existantes ou à créer en zone UCb.

2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour améliorer l'inscription dans le site de certaines reconstructions, respecter la végétation existante ou regrouper les espaces non construits lorsqu'ils sont bien exposés,
- à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements,
- pour les garages dans le cas de terrains en pente, à condition que l'implantation proposée ne constitue pas un gêne pour la circulation.
- dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes.

## **Article UC 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1- Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives. Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.

2- Toutefois, l'édification de bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m, mesurée à partir du point le plus bas sur cette limite, sur une distance maximale de 6 m.
- S'il s'agit de constructions jumelées.

3- De même, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements,

## **Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 1- Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.
- 2- Les annexes des constructions peuvent être édifiées de manière non contiguë à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.
- 3- L'implantation des piscines par rapport aux autres constructions n'est pas règlementée.
- 4- Des implantations différentes peuvent être admises :
  - à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements,
  - dans le cas d'opérations d'ensemble pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou pour respecter la végétation existante.

## **Article UC 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- ° UC 7%
- ° UCa 7%
- ° UCb 5%
- ° UCc 7%
- ° UCd 15%

## **Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1- conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

Dans le cas où le terrain est excavé, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau le plus bas de l'excavation, en façade aval.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé, réalisé par une personne habilitée.

## 2- hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- ° en UC, UCa, UCc, 6 m, si la pente générale du terrain est supérieure à 12 %, elle est limitée à 4,50 m,
- ° et en UCb à 4,50 m.

Dans tous les cas, la projection frontale de la construction, prise au pied de la façade la plus aval au faitage le plus élevé de la construction ne devra pas dépasser 9 m.

Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Toutefois ne sont soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. De même, une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'une reconstruction sur des emprises préexistantes.

## **Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

### 2- Dispositions particulières

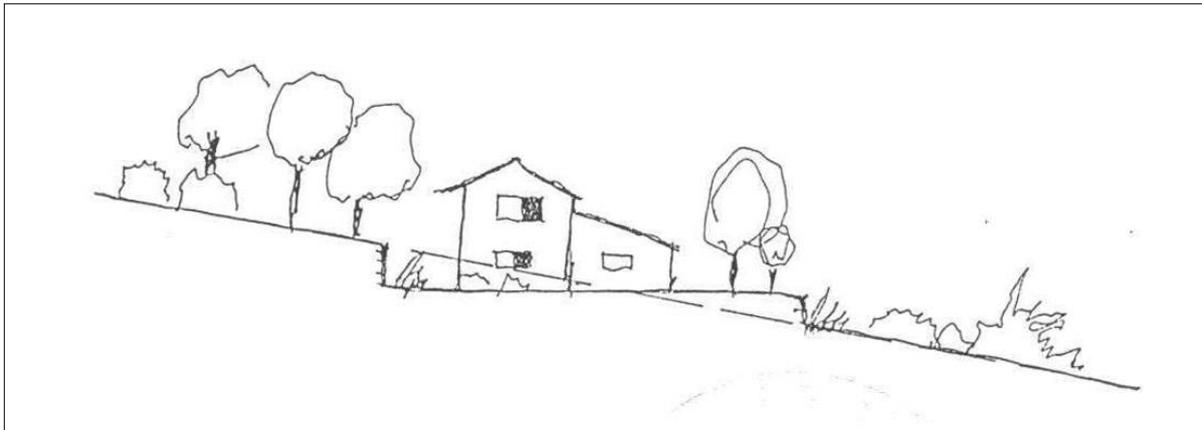
#### 2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

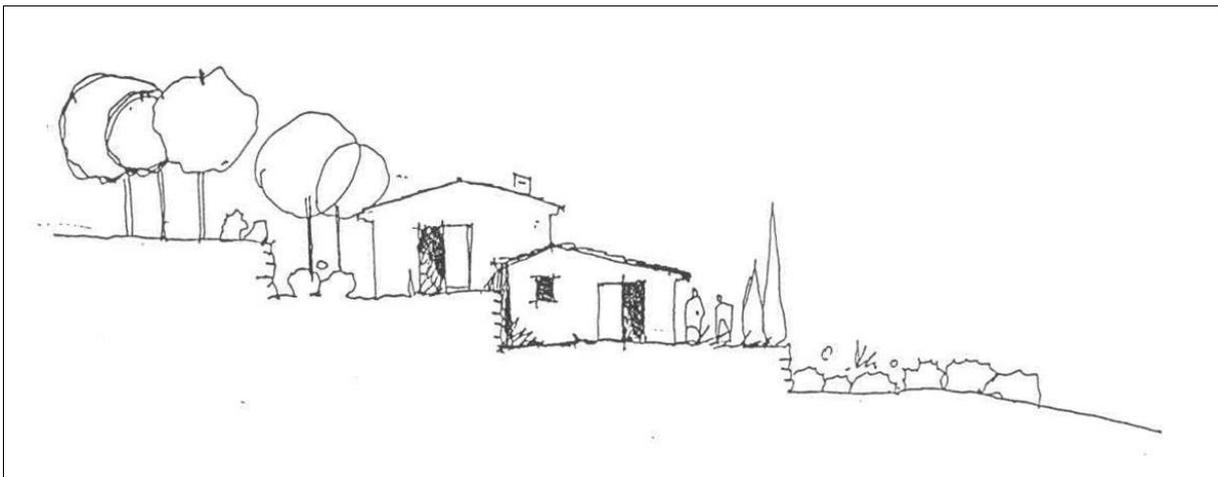
Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Ces derniers sont strictement limités à la périphérie de la construction. Dans tous les cas, les terrassements en déblais ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel.

Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades. Les déblais excédentaires seront évacués vers les centres d'enfouissement adaptés à leur typologie.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrer à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.



Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés en limitant au maximum les terrassements.



Dans le cas où certaines restanques existantes sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont démolies, une reconstruction à l'identique est autorisée.

## 2.2. Les couvertures

### a. Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente. De même, Les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

### b. Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

L'aménagement de terrasses au sein de la toiture (type "tropéziennes") peut être autorisé. Dans ce cas, elles seront limitées à 20 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement. Les toitures-terrasses seront situées à 1 mètre minimum en retrait du nu de la façade.

### c. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## 2.3 Les façades

### a. revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux traditionnels régionaux, identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

### b. Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

### c. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1,80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens ou pour des raisons acoustiques. Dans ce cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs le doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum l'aplomb de la restanque suivante.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

### **Article UC 12 – STATIONNEMENT**

---

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m<sup>2</sup> de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m<sup>2</sup> de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 lots ou logements pour les visiteurs, dans le cadre de réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations.

b) Pour les constructions et installations à usage de services et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SDP.

c) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de deux arbres d'essence adaptée au sol, un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

3- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

4- Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

<b>CHAPITRE IV</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</b>
--

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone d'activités de la Roumiouve. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et d'entrepôt, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend également l'emprise de l'autoroute A57 et de la voie ferrée « Toulon-Nice ».

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article UD 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UD 2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UD 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs;
- les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs

## **Article UD 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée
  
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite. Seule est autorisée la reconstruction après sinistre et à l'identique des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du PLU.
  
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
  
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RN 97, l'A57 et la voie ferrée, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.3).

## **SECTION II CONDITIONNEMENT DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Lorsque la desserte peut être assurée par une voie publique ou privée existantes, toute création d'accès direct sur la RN 97 est interdite.

### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 m, en dehors des fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

## **Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

° 6 m3 pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m2,

° 10 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux, ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner.

#### 4.3 Electricité - Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

### **Article UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

### **Article UD 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Toute construction doit respecter un retrait de :

- 50 m de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A57 pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour tous les autres usages,
- 35 m de l'axe de la RN 97 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour tous les autres usages
- 10 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée

### **Article UD 7 – IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

2- Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- a. la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- b. La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 m, mesurée à partir du point le plus bas au faîtage sur cette limite.

Ne sont pas soumis à cette règle les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée

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

---

Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, doit toujours être aménagée une distance de 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée

### **Article UD 9- EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

Dans le cas où le terrain est excavé, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau le plus bas de l'excavation, en façade aval.

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

#### 2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations admises dans la zone lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent absolument, ainsi que les constructions et installations liées à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée.

## **Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôture, murs de soutènement, rampe d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

### 2- Dispositions particulières

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

- Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

- Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « canisses » ou voile coloré est à proscrire.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1,80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées à condition que ceux-ci soient implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

## **Article UD 12 – STATIONNEMENT**

---

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies desserte. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

2- Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivante :

a) Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, il sera demandé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

b) Pour les constructions et installations à usage de commerces, de services et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SDP.

c) Pour les constructions et installations à usage d'hôtel et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle restaurant.

d) Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SDP, ceci pouvant être réajusté en fonction des activités de l'entreprise.

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

## **Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de 2 arbres d'essence adaptée au sol.

2- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et plantés.

3- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture ; tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'arbres d'une même variété de haute tige.

SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

<b>CHAPITRE V</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>
---

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone comprenant actuellement le cimetière et une aire de stationnement. Localisée en continuité du village, elle est principalement destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : cimetière, espaces verts, aires de stationnement, équipements scolaires, etc.

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UE 2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les bâtiments agricoles
- les locaux industriels
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs
- les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs

## **Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions à usage d'habitation doivent être liées au gardiennage ou à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'exécution du P.L.U est autorisée en cas de sinistre, dans les limites de ce qui est précisé à l'article 8 des dispositions générales.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

#### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres, en dehors des fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

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

## **Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux, ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- ° 10 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner.

### 4.3 Electricité - Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

### **Article UE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Néant.

### **Article UE 7 – IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Néant

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

---

Néant

### **Article UE 9- EMPRISE AU SOL**

---

Néant

### **Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

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

## 2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations admises dans la zone lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent absolument.

## **Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôture, murs de soutènement, rampe d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

### 2- Dispositions particulières

#### 2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions et aménagements extérieurs devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Les déblais excédentaires seront évacués vers les centres d'enfouissement adaptés à leur typologie.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

#### 3.2. Les couvertures

##### a. Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente. De même, Les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

#### b. Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite. Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

#### c. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

### 3.3 Les façades

#### a) revêtement

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

#### b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

#### c) Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m et les portiques d'entrée sont interdits.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

### **Article UE 12 – STATIONNEMENT**

---

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies desserte.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur style de fréquentation.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

### **Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

2- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et plantés.

3- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture ; tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'arbres d'une même variété de haute tige.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

<b>CHAPITRE VI</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ</b>
--

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant à la ZAC des Bergeries. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

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

Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article UZ 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UZ 2

**Article UZ 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à usage de bureaux et de services sont autorisées à condition qu'elles soient liées au caractère résidentiel de la zone (professions libérales...).

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m. mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

#### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets.

Toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions doit avoir une largeur minimale de :

- 5,70 mètres pour les voiries primaires y compris caniveau et piétonnier
- 5 mètres pour les voiries secondaires

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

## **Article UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

#### b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les réseaux de surface ou enterrés prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des toitures doivent être absorbées entièrement par les espaces verts privatifs de chaque unité foncière.

### 4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain et les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

## **Article UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **Article UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Toute construction doit respecter un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies existantes. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes.

Les garages peuvent être bâtis à l'alignement de la clôture des voies ou bien attenants et intégrés au bâtiment principal.

### **Article UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent obligatoirement être implantées à un minimum de 5 m des limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes.

Les piscines et bassins d'agrément peuvent être implantés hors des zones définies par le plan d'aménagement sans que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit inférieure à 5 mètres.

### **Article UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

---

- Les annexes et les ajouts doivent obligatoirement être contigus à la construction principale
- Toutefois, les piscines et bassins d'agrément ne sont pas concernés par cette disposition. De même, les garages peuvent être édifiés en alignement de voie.
- Les barbecues sont obligatoirement intégrés ou accolés à la construction principale.

### **Article UZ 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des garages et des annexes des constructions est limitée à 60 m<sup>2</sup>. Les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation.

### **Article UZ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1- conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

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

## 2- hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6 m. Si la pente générale du terrain est supérieure à 12 %, elle est limitée à 4,50 m.

Toutefois ne sont soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas de restanques, la ligne de terrain naturel servant de base au gabarit est définie par une suite de points situés à mi-hauteur de chaque restanque rencontrée.

Un plan topographique à une échelle comprise entre le 1/50<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprenant la voirie existante, la végétation et la cotation altimétrique des hauts et bas de restanques devra être joint à toute demande de permis de construire.

## **Article UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

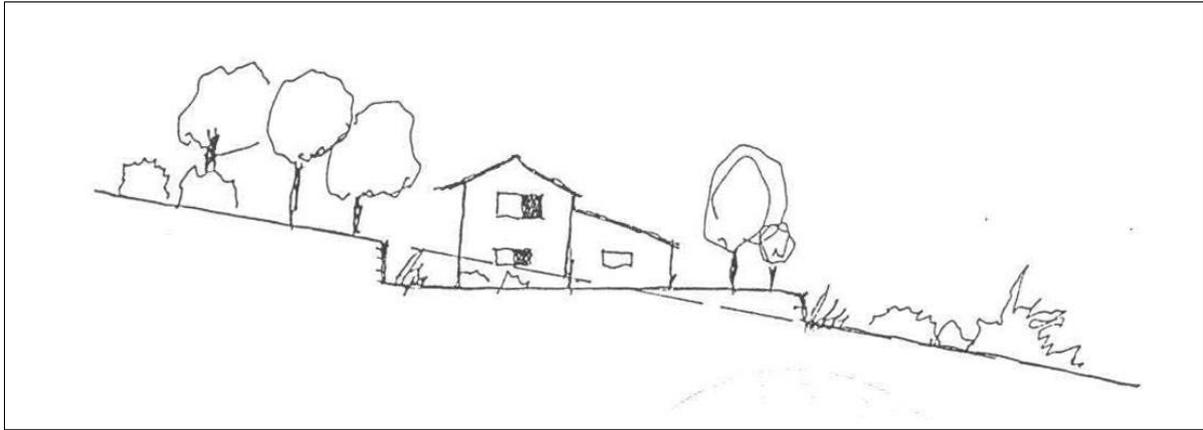
Toute construction devra se conformer aux recommandations figurant dans le « cahier des orientations complémentaires d'urbanisme » consultable en mairie.

### 2- Dispositions particulières

#### 2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel, conformément aux coupes de principe définies ci-après :

- Zones de faible pente générale

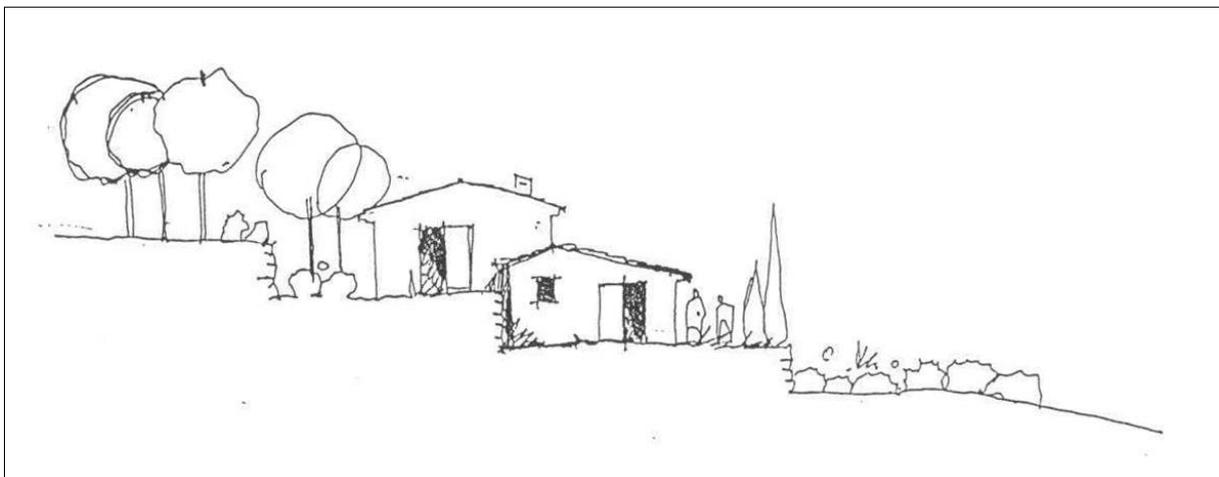


Sur ces zones, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrent à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

#### - Zones de restanques

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.



Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 3 mètres. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Dans tous les cas, ils devront être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

Dans le cas où certaines restanques existantes sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont démolies, une reconstruction à l'identique est autorisée.

## 2.2. Les couvertures

### a. Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 27 et 35%.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées incorporées dans les toitures rampantes ou sur un volume de bâtiment.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse, sans rupture de pente, et qu'ils soient positionnés en partie basse pour ne pas augmenter la masse de vue.

De même, les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

### b. Couvertures

Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » en terre cuite dont le ton doit s'harmoniser avec les teintes environnantes, ainsi que les éléments destinés à capter l'énergie solaire. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

### c. Souches

Elles doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement, afin que leur hauteur soit comprise entre 0,40 m et 1 m.

### d. débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués par une génoise à 1 ou 2 rangs. Seule la tuile ronde de type « canal » peut être utilisée pour la réalisation des génoises.

## 2.3 Les façades

### a. revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux traditionnels régionaux à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

#### b. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts soutenus par des piquets (cornières métalliques) doublés d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,60 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

En alignement de voie, les clôtures constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté par un grillage vert sont autorisées à condition que l'ensemble ne dépasse pas 1,60 m.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être incorporés avec harmonie aux clôtures aux abords des portails.

Le plan des clôtures sera joint à toute demande de permis de construire.

### **Article UZ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Chaque logement doit disposer de deux places de stationnement aménagées sur le terrain même, réalisées sous la forme d'un garage et d'une aire de stationnement.

2- Pour les constructions et installations à usage de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SDP.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

En complément, il doit être réparti sur l'ensemble de la zone 11 emplacements visiteurs disposés en bordure de voirie.

### **Article UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espace vert et planté.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.
- 3- En bordure de voie, les plantations en essences adaptées au sol seront traitées conformément au plan paysager consultable en mairie.
- 4- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre d'ombrage tous les deux emplacements.

## SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

### **Article UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il est fixé sur l'ensemble de la zone un droit à bâtir qui s'élève à 6080 m<sup>2</sup> et chaque lot dispose d'une SDP minimale de 200 m<sup>2</sup>.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

<b>CHAPITRE I</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>
--

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Cette zone est localisée en continuité du hameau des Aiguiers et des Combes. Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

La zone est aujourd'hui desservie par le réseau d'alimentation en eau potable. Les voies publiques, les réseaux d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et du réseau d'assainissement collectif.

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

**Article 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article 1AU2

- Les constructions à usage hôtelier, de restauration et de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt commercial et industriel
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration autres que celles nécessaires aux services d'intérêt collectif.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs
- les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs
- les bâtiments agricoles.

## **Article 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions des Plans de Prévention des Risques naturels approuvés, ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m. mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres, en dehors des fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

## **Article 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

#### b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux, ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- ° 10 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

### **Article 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

### **Article 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

1- Toute construction doit respecter un retrait de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour améliorer l'inscription dans le site de certaines reconstructions, respecter la végétation existante ou regrouper les espaces non construits lorsqu'ils sont bien exposés,
- pour les garages dans le cas de terrains en pente, à condition que l'implantation proposée ne constitue pas un gêne pour la circulation.
- dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes.

## **Article 1AU 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1- Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives. Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.

2- Toutefois, l'édification de bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m, mesurée à partir du point le plus bas sur cette limite, sur une distance maximale de 6 m.
- S'il s'agit de constructions jumelées.

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

---

1- Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.

2- Les annexes des constructions peuvent être édifiées de manière non contiguë à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 m.

3- L'implantation des piscines par rapport aux autres constructions n'est pas règlementée.

4- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'opérations d'ensemble pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou pour respecter la végétation existante.

## **Article 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 7 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes et des garages ne peut dépasser 60 m<sup>2</sup>. Les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation.

## **Article 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1- conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

Dans le cas où le terrain est excavé, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau le plus bas de l'excavation, en façade aval.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé, réalisé par une personne habilitée.

## 2- hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6 m. Si la pente générale du terrain est supérieure à 12 %, elle est limitée à 4,50 m.

Dans tous les cas, la projection frontale de la construction, prise au pied de la façade la plus aval au faitage le plus élevé de la construction ne devra pas dépasser 9 m.

Toutefois ne sont soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. De même, une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'une reconstruction sur des emprises préexistantes.

## **Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

### 2- Dispositions particulières

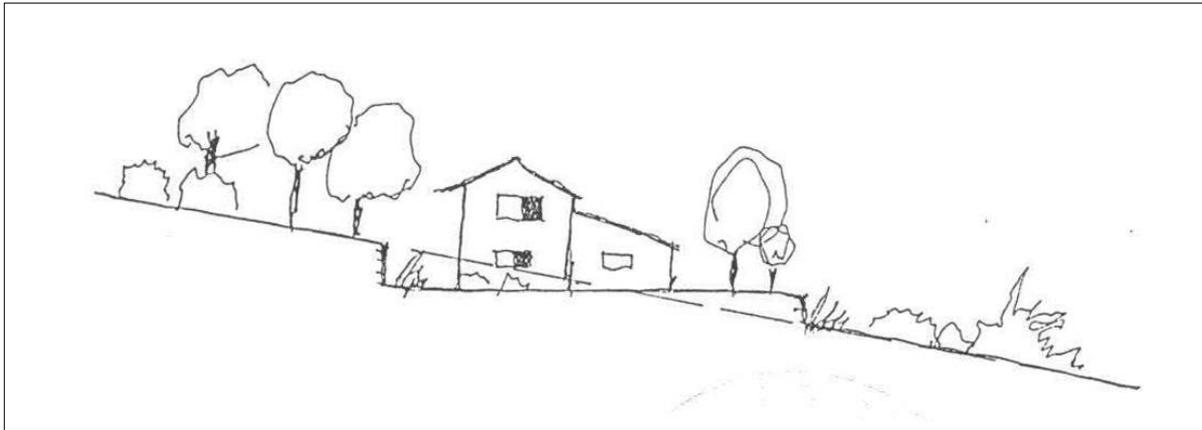
#### 2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

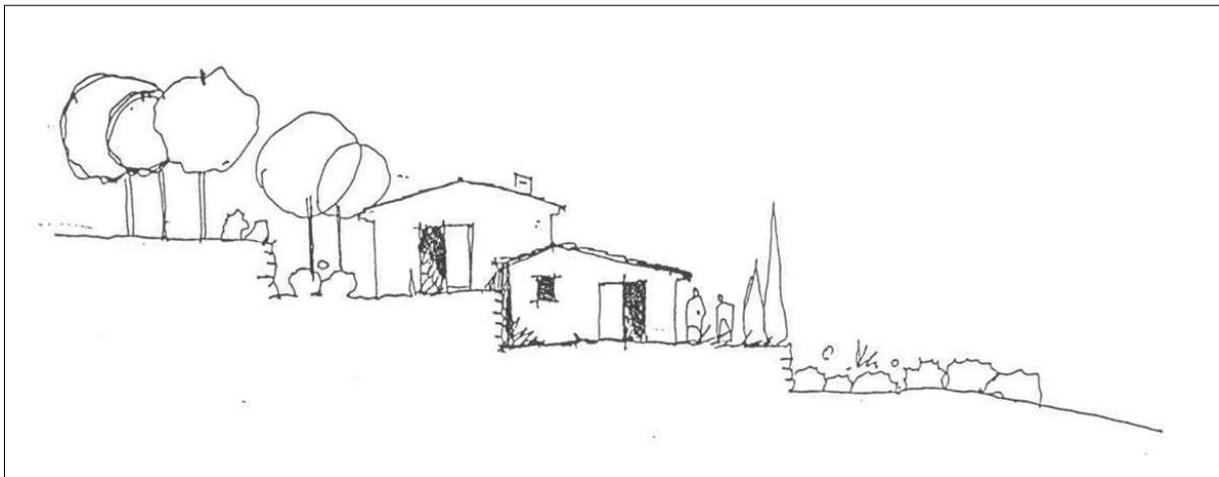
Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Ces derniers sont strictement limités à la périphérie de la construction. Dans tous les cas, les terrassements en déblais ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel.

Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades. Les déblais excédentaires seront évacués vers les centres d'enfouissement adaptés à leur typologie.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrent à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.



Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés en limitant au maximum les terrassements.



Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 3 mètres. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

Dans le cas où certaines restanques existantes sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont démolies, une reconstruction à l'identique est autorisée.

## 2.2. Les couvertures

### a. Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente. De même, Les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

### b. Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

L'aménagement de terrasses au sein de la toiture (type "tropéziennes") peut être autorisé. Dans ce cas, elles seront limitées à 20 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement. Les toitures-terrasses seront situées à 1 mètre minimum en retrait du nu de la façade.

### c. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## 2.3 Les façades

### a. revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux traditionnels régionaux, identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

b. Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « canisses » ou voile coloré est à proscrire.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1,80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens ou pour des raisons acoustiques. Dans ce cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs le doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum l'aplomb de la restanque suivante.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

## **Article 1AU 12 – STATIONNEMENT**

---

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m<sup>2</sup> de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m<sup>2</sup> de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 lots ou logements pour les visiteurs, dans le cadre de réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations.

b) Pour les constructions et installations à usage de services et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SDP.

c) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

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

---

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de deux arbres d'essence adaptée au sol, un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

3- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

**SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

<b>CHAPITRE I</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b>
--

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Cette zone est localisée en continuité des Penchiers, à proximité du ruisseau de la Jonquière. Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation, qui ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, est liée à la réalisation :

- d'une voirie de capacité suffisante,
- du réseau d'alimentation en eau potable.

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels du Code de l'Urbanisme:

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

**Article 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article 2AU2
- Les constructions à usage hôtelier, de restauration et de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt commercial et industriel

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration autres que celles nécessaires aux services d'intérêt collectif.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs
- les terrains destinés à l'implantation de d'habitations légères de loisirs
- les bâtiments agricoles.

## **Article 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions des Plans de Prévention des Risques naturels approuvés, ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m. mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres, en dehors des fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

## **Article 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées vers un dispositif autonome adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

#### b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux, ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- ° 10 m<sup>3</sup> pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

### **Article 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

### **Article 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

1- Toute construction doit respecter un retrait de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour améliorer l'inscription dans le site de certaines reconstructions, respecter la végétation existante ou regrouper les espaces non construits lorsqu'ils sont bien exposés,
- dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes.

### **Article 2AU 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1- Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives. Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.

2- Toutefois, l'édification de bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m, mesurée à partir du point le plus bas sur cette limite, sur une distance maximale de 6 m.
- S'il s'agit de constructions jumelées.

## **Article 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

1- Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.

2- Les annexes des constructions peuvent être édifiées de manière non contiguë à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 m.

3- L'implantation des piscines par rapport aux autres constructions n'est pas règlementée.

4- Des implantations différentes peuvent être admises pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou pour respecter la végétation existante.

## **Article 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 7 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes et des garages ne peut dépasser 60 m<sup>2</sup>. Les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation.

## **Article 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1- conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

Dans le cas où le terrain est excavé, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau le plus bas de l'excavation, en façade aval.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé, réalisé par une personne habilitée.

### 2- hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6 m.

Toutefois ne sont soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. De même, une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'une reconstruction sur des emprises préexistantes.

## **Article 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

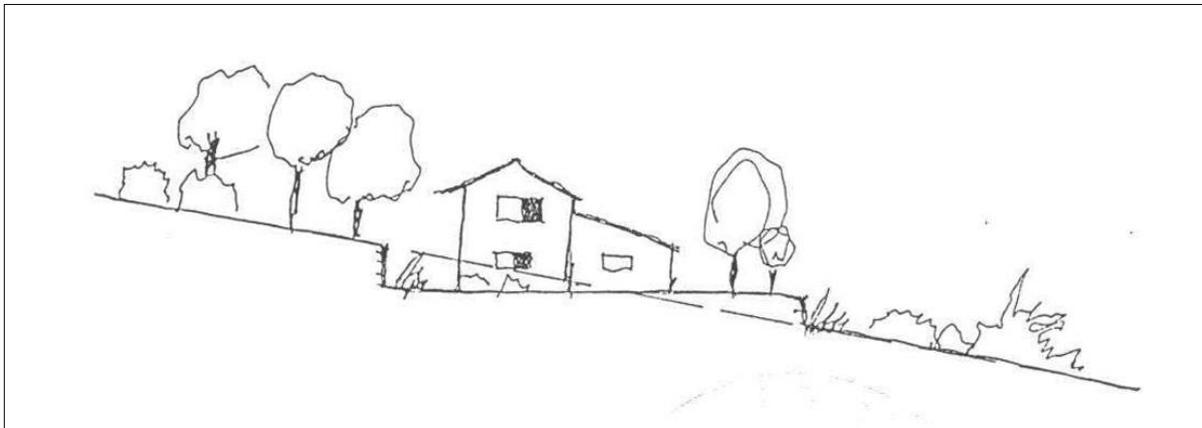
### 2- Dispositions particulières

#### 2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Ces derniers sont strictement limités à la périphérie de la construction. Dans tous les cas, les terrassements en déblais ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel.

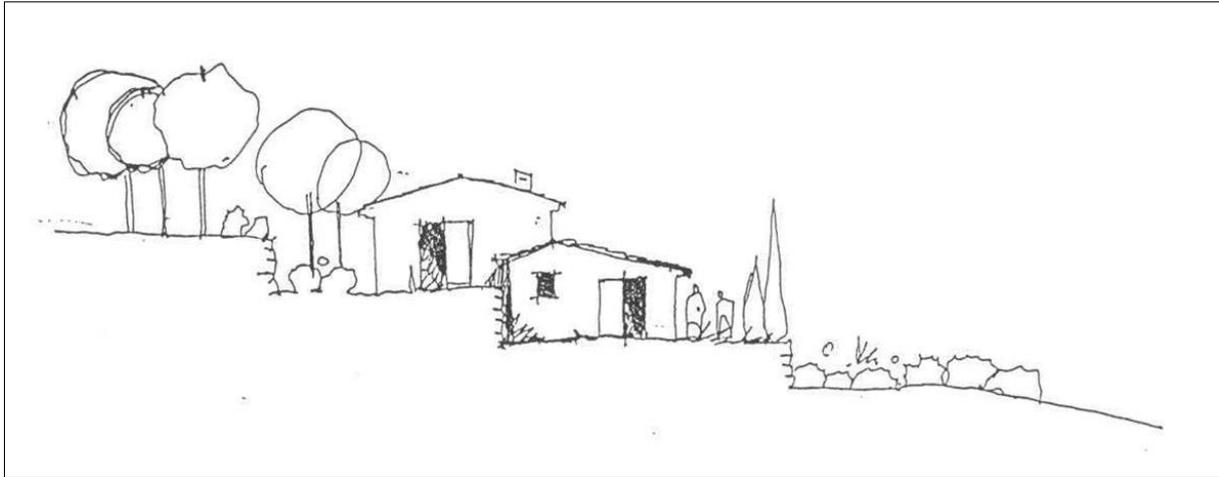
Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrer à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.



Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans le cas où certaines restanques existantes sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont démolies, une reconstruction à l'identique est autorisée.



## 2.2. Les couvertures

### a. Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente. De même, Les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

### b. Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

L'aménagement de terrasses au sein de la toiture (type "tropéziennes") peut être autorisé. Dans ce cas, elles seront limitées à 20 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement. Les toitures-terrasses seront situées à 1 mètre minimum en retrait du nu de la façade.

### c. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## 2.3 Les façades

### a. revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux traditionnels régionaux, identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

### b. Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

### c. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « canisses » ou voile coloré est à proscrire.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1,80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens ou pour des raisons acoustiques. Dans ce cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs le doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum l'aplomb de la restanque suivante.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

## **Article 2AU 12 – STATIONNEMENT**

---

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m<sup>2</sup> de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m<sup>2</sup> de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 lots ou logements pour les visiteurs, dans le cadre de réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations.

b) Pour les constructions et installations à usage de services et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SDP.

c) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

### **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de deux arbres d'essence adaptée au sol, un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

3- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

### SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

<b>CHAPITRE I</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</b>
--

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Elle comprend un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°6.7) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Il est rappelé qu'un réseau d'irrigation composé de plusieurs canaux est identifié sur le plan de zonage comme élément du patrimoine à préserver. L'entretien des canaux ouvre droit à une servitude de passage, de même, tous travaux susceptibles de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal des Sauvans et des Penchiers.

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

Rappels du Code de l'urbanisme :

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- a. Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un élément de patrimoine ou de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

Toute extraction de terre est strictement interdite.

## **Article A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement de constructions (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux logements des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La SHOB ne doit pas excéder 260 m<sup>2</sup> dont 200 m<sup>2</sup> de SDP maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
- La réhabilitation des constructions existantes en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration nécessaires à une exploitation agricole.
- Les piscines et leurs bâtiments annexes non ouverts au public, sur les parcelles supportant une unité d'habitation. Les locaux annexes de la piscine (locaux d'entretien, stockage...), ne peuvent dépasser une SDP de 20 m<sup>2</sup>.

2. De manière à mettre en valeur et assurer leur pérennisation, le changement de destination des immeubles ou ensembles d'immeubles repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du C.U. est autorisé dès lors :

- que le volume n'est pas modifié,
- que le caractère des façades n'est pas dénaturé et les ouvertures bien intégrées dans le volume existant en étant notamment plus hautes que larges,
- que le changement destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- que la future destination est liée aux activités de la fondation de la Castille

3. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

4. Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RN 97, l'A57 et la voie ferrée, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.3).

## SECTION II CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementation 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 publics ou d'intérêt collectif.

#### 1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### 3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 4 m. minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

## **Article A 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

---

### 4.1 Eau potable

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

### 4.2 Assainissement

#### a) Eaux usées

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autres réseaux superficiels est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément aux prescriptions des annexes sanitaires.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés sont imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

### 4.3 Electricité - Télécommunications

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

## **Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Néant.

## **Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 100 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée la plus proche pour l'autoroute A57 et de la voie ferrée,
  - 15 m de l'axe du CD 258.

Les constructions non assujetties à cette marge (exceptions prévues dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), doivent toutefois respecter une marge de recul de 5 m de l'axe des voies publiques et chemins communaux.

En cas d'élargissement projeté ou de création de voie nouvelle, l'axe et la limite d'emprise de la voie seront déterminés à partir du tracé de la voie projetée.

2. Une implantation différente peut être admise
  - pour les travaux confortatifs et d'agrandissement des constructions existantes à la date de publication du présent document.
  - pour les serres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## **Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
2. Toutefois, les serres peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.

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

---

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

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

---

Néant

## **Article A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1. Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## 2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des nécessités techniques.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Dans le cas de reconstitution ou de restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 7 mètres.

## **Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions et les bâtiments, de par leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

### 2- Dispositions particulières

#### 2.1 Les couvertures

##### a. Pentes

Les toitures sont à une ou deux pentes. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente.

##### b. Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les éverites sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou les tuiles romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

### c. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## 2.2 Les façades

### a) revêtement

Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie. Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

Les couleurs des matériaux de construction ou des enduits doivent être choisies dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

### b) Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1,80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens ou pour des raisons acoustiques. Dans ce cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne

devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

### 3- Dispositions particulières concernant les édifices protégés

- Tous les travaux exécutés sur un immeuble ou ensemble d'immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt culturel, historique ou écologique.

- En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine

### **Article A 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

## **ANNEXE N°1 à la zone A**

### **CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE**

Justifier :

Ou de l'exploitation effective de la superficie minimale d'installation (S.M.I.) exprimée en polyculture, définie par l'arrêté ministériel du 11 juin 1987

Ou de l'exploitation effective de la superficie minimale d'installation (S.M.I.) exprimée en polyculture, définie par l'arrêté préfectoral établissant le schéma directeur des structures agricoles du Département du Var,

Ou d'un programme de reconversion agréé

Satisfaire :

Aux conditions fixées par la Commission Départementale des Structures pour la définition de l'exploitation agricole.

Répondre à l'une des trois conditions suivantes :

Etre bénéficiaire des prestations de l'AMEXA depuis au moins cinq années.

Satisfaire aux conditions ouvrant droit à la demande de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, à l'exception des conditions ci-dessous qui ne seraient pas exigées :

Plan d'investissement minimum

Existence d'un corps de ferme sur l'exploitation

Assujettissement obligatoire à la T.V.A.

Adhésion obligatoire au centre de gestion

- Etre bénéficiaire du statut de promotion sociale en agriculture.

En principe, les critères sont alternatifs pour chacun des paragraphes pris séparément et cumulatifs pour l'ensemble des trois paragraphes.

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

<b>CHAPITRE I</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>
--

**IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.**

Caractère de la zone

La zone «N» recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages, de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel. Toute nouvelle construction, hormis des aires de stationnement, y est donc interdite en dehors :

- de secteurs de superficie et capacité d'accueil réduites
- des possibilités d'extension, sous conditions, des constructions existantes.

Elle comprend :

- un secteur Na qui correspond au hameau de la Castille et aux constructions liées à la Fondation,
- des secteurs Nb et Nc qui correspondent aux emprises militaires du centre de stockage et de munitions de Tourris
- un secteur Nu de capacité d'accueil limitée localisé à la Roumiouve est.

Elle comprend également un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°6.7) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain joint en annexe (pièce n°6.7) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels :

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article N 2
- Les constructions à usage d'habitation, d'activités et de services autres que celles visées à l'article N 2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes
- les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- les entrepôts commerciaux
- les locaux industriels
- Le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit.

## **Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur extension sont autorisés si cette dernière n'excède pas 30 % de la SDP initiales en une seule fois et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SDP et d'une superficie de garages et annexes limitée à 60 m<sup>2</sup> (les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation), dans la mesure où cela est conforme aux dispositions du PPR mouvement de terrain.

- Dans le secteur Na, les nouvelles constructions liées aux activités de la fondation de la Castille sont autorisées à condition que ces dernières respectent la bande d'implantation obligatoire définie sur le plan de zonage. De même, les extensions des bâtiments existants en dehors de la bande d'implantation à la date d'exécution du PLU, doivent obligatoirement être contiguës.

- A l'intérieur du secteur Nc, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes est autorisé à condition que cela n'entraîne pas un accroissement de la SHOB existante à la date d'exécution du PLU.

- Dans le secteur Nu, les constructions à usage d'habitation

- Les ouvrages techniques divers d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général à condition qu'ils respectent l'environnement.

- Les piscines sont autorisées sur des terrains supportant une construction à usage d'habitation existante à la date d'exécution du P.L.U. à condition que celles-ci soient implantées dans un rayon de 30 m. autour de la construction à usage d'habitation existante. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour tenir compte de la topographie, améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante. Il est par ailleurs fortement conseillé que les piscines soient équipées de motopompes dans un but de prévention du risque incendie.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1 Accès

Pour permettre les constructions autorisées à l'article N 2, l'unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### 3.2 Voirie

Les unités foncières susceptibles de recevoir les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

### **Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités autorisée à l'article N 2, doit être équipée d'une installation d'eau potable :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement

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

##### a) Eaux usées et eaux vannes

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

4.3 Electricité- Télécommunications

En dehors des zones Na et Nu, toute nouvelle création de réseau électrique ou de télécommunications ainsi que tout nouveau raccordement à ces réseaux sont interdits sauf s'il s'agit d'équipements publics.

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 KV et les supports du réseau de télécommunications doivent être en bois.

Quand le réseau électrique basse tension existe, le réseau de télécommunications doit utiliser les supports existants.

---

**Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Néant

---

**Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Toute construction doit respecter un retrait de :

- En zone Nu, de 100 mètres par rapport au bord de la chaussée la plus proche de l'A57 et de 5 mètres par rapport aux autres chemins existants,
- En zone Na, de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

---

**Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

En zone Nu, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

---

**Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant

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

---

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 5 % pour le secteur Na,
- 5 % pour le secteur Nu.

## **Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- Pour les constructions autorisées à l'article N 2

### 1- Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Tout point de construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

Dans le cas où le terrain est excavé, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau le plus bas de l'excavation, en façade aval.

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

### 2- Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de

- 7 m dans le secteur Na avec la possibilité de dépasser cette hauteur jusqu'à 9 m sur un maximum de 50% de l'emprise au sol des nouvelles constructions.
- 6 m dans le secteur Nu

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### 1- Dispositions générales

Les constructions autorisées dans la zone doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible. De même, le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit.

## 2- Dispositions particulières

### 2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Dans tous les cas, les terrassements en déblais ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel.

Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades. Les déblais excédentaires seront évacués vers les centres d'enfouissement adaptés à leur typologie.

Les talus de remblais sont interdits. Seule est autorisée la reconstitution de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 3 mètres. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs doivent être réalisés en pierres sèches ou habillés d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)

Dans le cas où certaines restanques existantes sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont démolies, une reconstruction à l'identique est autorisée.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

### 2.2. Les couvertures

#### a. Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse, sans rupture de pente. De même, Les antennes paraboliques devront composer une unité de volume avec la toiture

#### b. Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite ainsi que les éléments destinés à capter l'énergie solaire. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

### c. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## 2.3 Les façades

### a. revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

### b. Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

### c. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages verts comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m. Le grillage doit être doublé d'une haie vive. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1,80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens ou pour des raisons acoustiques. Dans ce cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

### 3- Dispositions particulières concernant les édifices protégés

- Tous les travaux exécutés sur un immeuble ou ensemble d'immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt culturel ou historique.

- En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine

## **Article N 12 – STATIONNEMENT**

---

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé la réalisation de :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m<sup>2</sup> de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m<sup>2</sup> de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SDP en cas d'extension.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même.

## **Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté. Pour les secteurs Na et Nu ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet